



AS MERKO EHITUS

KONTSERN

2021. aasta 9 kuu ja III kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	AS Merko Ehitus
Põhitegevusalad:	valdusettevõtete tegevus ehituse peatöövõtt kinnisvaraarendus
Äriregistrikood:	11520257
Address:	Järvevana tee 9G, 11314 Tallinn
Postiaadress:	Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Telefon:	+372 650 1250
Faks:	+372 650 1251
E-post:	group@merko.ee
Kodulehekülg:	group.merko.ee
Majandusaasta:	01.01.2021 – 31.12.2021
Aruandeperiood:	01.01.2021 – 30.09.2021
Nõukogu:	Toomas Annus, Teet Roopalu, Indrek Neivelt
Juhatus:	Andres Trink, Tõnu Toomik
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUVUSTUS	3
TEGEVUSARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	20
RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	21
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	22
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	23
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	24
LISAD	25
LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	25
LISA 2 ÄRISEGMENTID.....	25
LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU	28
LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA.....	29
LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID.....	29
LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED	30
LISA 7 VARUD.....	30
LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED	31
LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	31
LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA.....	31
LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	32
LISA 12 LAENUKOHUSTUSED.....	32
LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED.....	33
LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED	33
LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	33
LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA.....	34
LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED	37
SUHTARVUDE DEFINITSIOONID.....	38

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

AS Merko Ehitus on ehitus- ja kinnisvara arenduse kontsern, mis tegutseb Eestis, Lätis, Leedus ja Norras.



TEGEVUSVALDKONNAD

EESTI

Üldehitus
Inseneeritus
Teedeehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeeringud

LÄTI

Üldehitus
Inseneeritus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeeringud

LEEDU

Üldehitus
Elukondliku kinnisvara
arendus ja investeeeringud

NORRA

Üldehitus

Suurima omakapitaliga Balti ehitusettevõtte, võimeline projekte ise pikaajaliselt finantseerima

Tugev positsioon Baltikumi ehitusturul, juhtiv elukondliku kinnisvara arendaja

Rahvusvahelised kvaliteedi-, keskkonnakaitse- ja tööohutuse **sertifikaadid ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001**

AKTSIAD

Noteeritud NASDAQ Tallinna börsil alates 1997. aastast
Suurim aktsionär AS Riverito (**72%**)

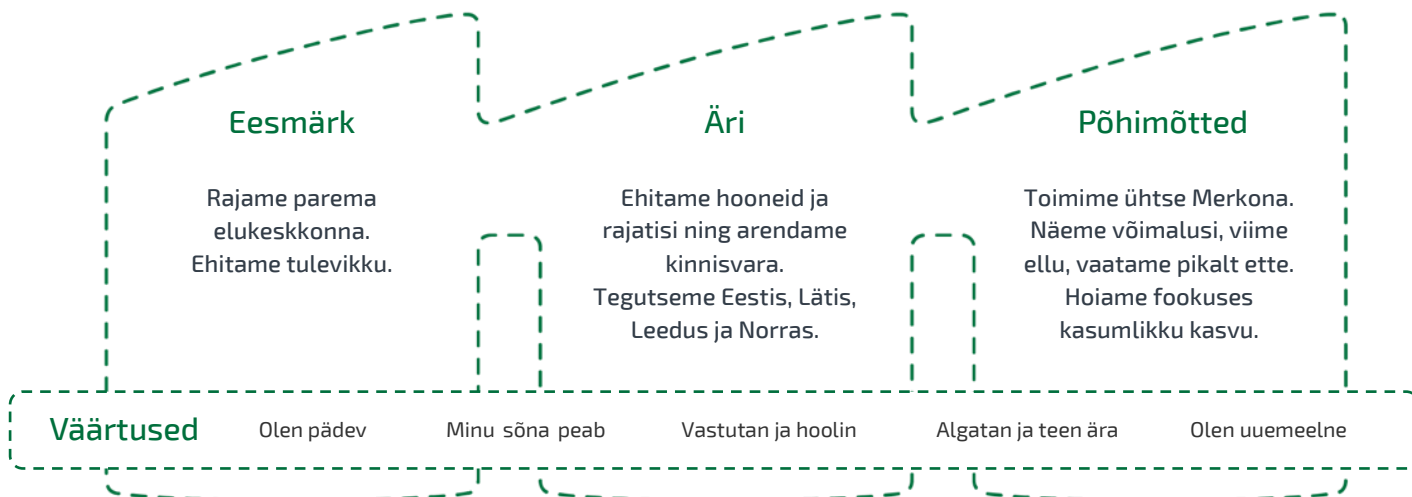
2020 NÄITAJAD

Müügitulu **315,9 mln** eurot

Puhaskasum **23,0 mln** eurot

666 töötajat





STRATEEGIA

AS Merko Ehitus tütarettevõtted pakuvad ehitusteenust hoonete ja infrastruktuuri ehituse valdkonnas ning arendavad elukondlikku kinnisvara oma peamistel koduturgudel Eestis, Lätis, Leedus ja Norras. Soovime olla eelistatud partner kvaliteedi hindajale, seda nii ehitustööde teostamisel ning korterite arendamisel ja müügil kui ühiskonda panustamisel. Hooliva ja arendava tööandjana tagame professionaalsed ja motiveeritud töötajad, kellest igaüks panustab kontserni iga ettevõtte, iga üksuse ja Merko ühisesse tulemusse. Keskendudes kasumlikkusele, kulubaasi efektiivsusele ja parimatele töötajatele tagame investorile pikaajalise tasuva investeringu.



TEGEVUSARUANNE

JUHTKONNA KOMMENTAAR

Merko Ehituse müügitulu oli kolmandas kvartalis 81 miljonit ja puhaskasum 5,5 miljonit eurot. 2021. aasta 9 kuu müügitulu kasvas 8% 227 miljoni euroni ning puhaskasum 17% üle 15 miljoni euroni. Merko on tänavu kolmes Balti riigis kokku alustanud enam kui 1300 korteri ehitust, mis valmivad järgmisel kahel aastal.

Merko Ehituse juhtkonna hinnangul on ehituse peatöövõtu turuolukord jätkuvalt keeruline seoses globaalsete tarneahelate probleemidega, lisaks on toimunud hüppeline materjalide hinnatõus ning valitseb suur kvalifitseeritud tööjõu puudus. Ehitusobjektide tähtaegse valmimise ja eelarves püsimise riskid on täna väga suured ning tõenäoline on mõnel objektil nende realiseerumine. Turul on vähem uusi objekte ja reaalseid tellimusi, kuna tellijad ei ole jõudnud kohaneda ehitusturul toimunud muutuste ja ehituse kallinemisega. Need probleemid on paremini juhitavad Merko korteriarenduse valdkonnas, kus kontrollime arendus- ja ehitusprotsessi suuremal määral.

Korteriarenduse valdkonna osakaal kontserni 9 kuu müügitulus on ootuspäraselt väiksem tulenevalt projektide valmimise ja müüdnud korterite ostjatele üleandmise ajastusest. Eelmüüdnud korterite üleandmine ostjatele jätkub järgnevatel kvartalites, mis kajastub ka kontserni majandustulemis. Korteri uusmüük läheb Merko Ehituse kontsernis plaanipäraselt – enamik valmis ehitatud korteritest on müüdnud ning arvestatav osa ehituses olevatest on kaetud eelmüügi lepingutega.

Tänavu 9 kuuga andis Merko ostjatele üle 197 korterit ja 7 äripinda ning alustas üle 1300 korteri ehitusega, mis valmivad 2022. ja 2023. aastal. Suuremad korteriarendusprojektid olid Noblessneri, Uus-Veerenni, Odra, Metsatuka ja Lahekalda Tallinnas, Erminurme Tartus, Viesturdärzs ja Mežpilsēta Riias ning Vilneles Skverai Vilniuses.

Arvestades viimasel paaril aastal toimunud muutusi ehitus- ja kinnisvaraturul võib öelda, et kontserni ettevõtted on kiirelt kohanenud. Merko kontserni ettevõtted on suutnud tarneprobleemidele ja sisendhindade tõusule vaatamata oma kasumlikkust hoida ja isegi parandada. Samuti on end seni õigustanud suurem strateegiline fookus elukondliku kinnisvara arendusele. Suur tänu Merko ettevõtete töötajatele ja ka kõigile koostööpartneritele, kes peavad tegutsema äärmiselt pingelises turuolukorras. Paraku on viimased arengud seoses koroonaviirusega Balti riikides väga negatiivsed ning kontsern peab valmis olema, et kõrge haigestumus ja piirangud võivad seada lähikuudel uusi takistusi protsesside normaalsele kulgemisele ehituses ja kinnisvaraarenduses.

Kontserni ehituslepingute jääk kasvas 9 kuu seisuga 314 miljoni euroni. Kolmandas kvartalis sõlmis Merko 138 miljoni euro väärtuses uusi lepinguid, millest suuremad olid Elemental Skanste büroohoonete ja GUSTAVS ärikeskuse ehituseks Riias ning tuulepargi taristurajatiste ehituseks Akmenė ja Šilalė rajoonis Leedus.

Kolmandas kvartalis olid suuremad töös olevad objektid Eestis Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Tallinna Muusika- ja Balletikool, Liivalaia äri- ja elukvartali nulltsükli ehitustööd ning Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristu lõikude rajamine. Lätis olid töös Orkla vahvli- ja küpsisetehase ning NATO rajatised Ādažis Kauguris linnapark ja noortemaja, Leedus mitme tuulepargi taristurajatised ning Kaunasese rajooni politsei jaoskonna peakontori hoone, NATO kasarmud ja Continental Automotive tootmishoone.

2021. AASTA 9 KUU
MÜÜGITULU
227 MILJONIT EUROT

KASUM ENNE
MAKSE
16,6 MILJONIT EUROT

KOKKUVÕTE III KVARTALI JA 9 KUU TULEMUSTEST

KASUMLIKKUS

2021. aasta 9 kuu kasum enne makse oli 16,6 mln eurot ja III kvartalis 6,1 mln eurot (9 kuud 2020: 13,9 mln eurot ja III kvartal 2020: 5,1 mln eurot), mis andis 9 kuu maksustamiseelse kasumi marginaaliks 7,3% (9 kuud 2020: 6,6%).

2021. aasta 9 kuu emaettevõtte omanike osa puhaskasumist oli 15,3 mln eurot (9 kuud 2020: 13,1 mln eurot) ja III kvartali emaettevõtte omanike osa puhaskasumist 5,5 mln eurot (III kvartal 2020: 4,9 mln eurot). 9 kuu puhaskasumi marginaal oli 6,7% (9 kuud 2020: 6,2%).

MÜÜGITULU

2021. aasta III kvartali müügitulu oli 80,7 mln eurot (III kvartal 2020: 79,7 mln eurot) ning 9 kuu müügitulu oli 226,5 mln eurot (9 kuud 2020: 209,5 mln eurot). 9 kuu müügitulu suurenes 8,1% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Väljaspool Eestit teenitud 9 kuu müügitulu osakaal oli 38,8% (9 kuud 2020: 47,6%).

LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2021 seisuga oli kontserni teostamata tööde jääk 314,4 mln eurot (30. september 2020: 251,2 mln eurot). 2021. aasta 9 kuuga sõlmisid kontserni ettevõtted uusi lepinguid kogumahus 272,9 mln eurot (9 kuud 2020: 248,0 mln eurot). III kvartali uute lepingute maht oli 137,7 mln eurot (III kvartal 2020: 72,9 mln eurot).

KINNISVARAARENDUS

2021. aasta 9 kuuga müüs kontsern 197 korterit, 2020. aasta 9 kuuga 534 korterit. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2021. aasta 9 kuuga 33,3 mln eurot ning 2020. aasta samal perioodil 67,0 mln eurot. 2021. aasta III kvartalis müüdi 52 korterit, võrreldes 2020. aasta III kvartalis müüdud 165 korteriga, ning omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 7,5 mln eurot (III kvartal 2020: 21,0 mln eurot).

RAHAPOSITSIOON

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 19,6 mln eurot ning omakapital 150,8 mln eurot (50,9% bilansimahust). Võrreldavad andmed 2020. aasta 30. september seisuga olid vastavalt 25,4 mln eurot ning 143,3 mln eurot (53,0% bilansimahust). Seisuga 30. september 2021 oli kontserni netovõlg 20,6 mln eurot (30. september 2020: 25,2 mln eurot).

EHTUS- JA KINNISVARATURU VÄLJAVAATED

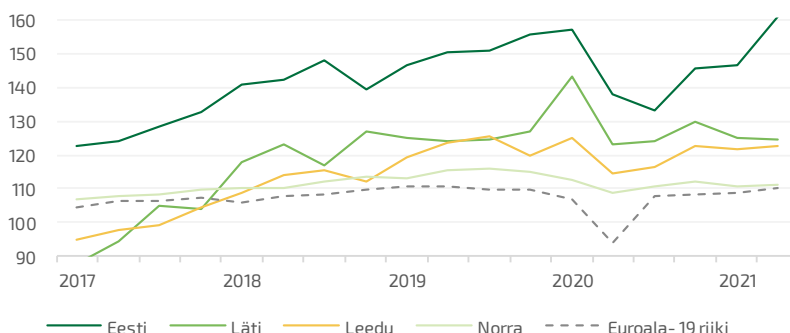
EHITUSTEENUS

Balti riikide ehitusmahud püsisid alates 2016 lõpust kuni pandeemia puhkemiseni tõusujoones. Kehtestatud piirangud mõjutasid selgelt 2020 esimest kolme kvartalit, kuid alates 2020 4. kvartalist asusid ehitusmahud kaotatud tagasi tegema. Eestis oli langus sügavam ning ka piirangutejärgne tõus kõige kiirem, tõstes ehitusmahud juba kõrgemale pandeemia eelsetest. Lätis oli langus kõige tagasihoidlikum, arvestamata 2020 1. kvartali erakordselt kõrget mahtu. Leedu eristub sellega, et 2021 esimesel poolaastal jäid ehitusmahud endiselt alla 2019 3. kvartalis saavutatud tipule ja mahtude korrigeerimine allapoole toimus juba enne pandeemia algust. On vähetõenäoline, et peale enamuse tööealiste inimeste vaksineerimist ehitustegevust oluliselt mõjutavaid piiranguid kehtestatakse ja EL taastepaketi ergutusmeetmete positiivne mõju oodatavalt turgutab ehitusmahud edasisele kasvule.

Käesolevaks hetkeks on peamiseks mõjuteguriks ehitustegevusele saanud 2021 2. kvartalis alanud hüppeline ehitustegevuse hinnakasv ja materjalide tarnete ebakindlus. Kuigi kõikide kontserni koduturgude statistikas veel 3. kvartali numbrid ei kajastu, on olemasolevate andmete põhjal näha jätkuvat hinnakasvu. Eksperdid hindavad hinnakasvu ja tarneahelate probleemide jätkumist, mis paneb paljud tellijaid planeeritud investeeringu tasuvusarvestusi kriitiliselt üle vaatama. Laiapõhjaline inflatsiooniootus ja mitmete riikide keskpankade hiljutised

otsused asuda rahatrükkide vähendamise ja baasintresse tõstmise, on loonud ootuse ka samasugusteks arenguteks euroalal. Selline ootus vähendab võimalust, et ehitustegevuse sisendhinnad võiks nähtavas tulevikus langeda vanadele tasemetele. Ebakindlus ning heitlikkus turgudel kestab kindlasti veel mõnda aega. Avaliku sektori nõudlus ja omaarenduste maht jääb sellises keskkonnas ehitussektori jaoks jätkuvalt oluliseks, pakkudes suhtelist stabiilsust ja kaitset kasvanud volatiilsuse eest.

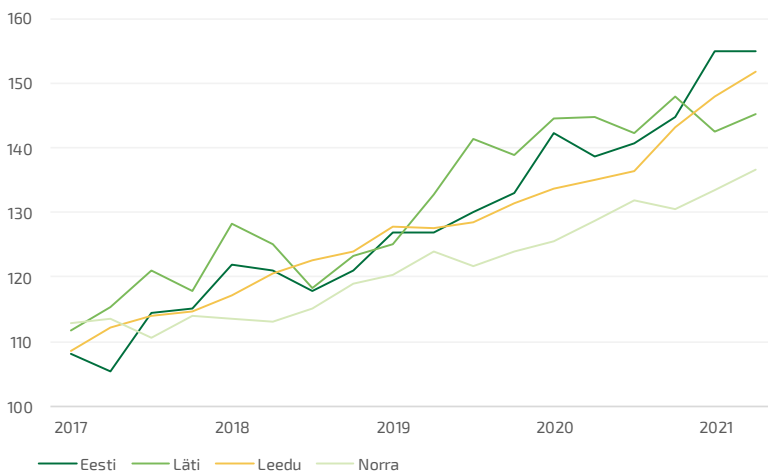
KVARTAALNE EHITUSMAHUINDEKS, hooajaliselt kohandatud (2015=100; Eurostat)



KORTERITE ARENDUS

Jätkuvalt on suurimaks mõjuriks Merko Ehituse kontserni majandustegevusele uute korterite turu kõrge aktiivsus kogu Baltikumis. Seda hoolimata paljude ekspertide arvamusel, et edasine hinnakasv pole jätkusuutlik ning vähendab uute korterite jõukohasust elanikkonnale. 2021. aastal käivitatud uute projektide korterid jõuavad statistikas kajastuvatesse asjaõiguslepingutesse alles 2022-2023. aastal, nii et veel mõnda aega on vähemalt statistikas kajastuvat uusarenduste müügi- ja hinna kasvu jätkumas. Kõrgendatud inflatsiooniootus ning sellest lähtuv investorite huvi turvalise varaklassi osakaalu suurendamiseks oma portfelli võivad uute korterite turgu veel pikalt aktiivsena hoida.

UUTE ELUASEMETE KVARTAALNE HINNAINDEKS (2015=100; Eurostat)



Korterite hinnad on perioodil 2017-2021 kõikumatuks püsinud kasvukursil, statistilise vea piiresse jäävate kvartaalsete kõikumistega. Kindlasti nihutab praegune materjalide alguse saanud ehitushindade tõus uusarenduste müügihindasid ennaktempos ülespoole ning uued hinnatasemed pigem jäävadki püsima. Keskmise palga kasv ei pruugi tunduvalt samaväärsena, kuid inflatsiooniootuste tõustes on pigem asjakohane eeldada palgatasemete kasvu järgmistel perioodidel, kui uute korterite hinnatasemete langust.

ÄRITEGEVUS

Kontserni äritegevuse aruandlus on jagatud kahte valdkonda:

- ehitusteenus;
- kinnisvaraarendus.

EHITUSTEENUS

Ehitusteenus hõlmab Eestis üld-, insener-, välisvõrkude ja teedeehitust ning betoonitöid, Lätis üld- ja insenerehitustöid ning Leedus ja Norras üldehitustöid.

miljonites eurodes

	9K 2021	9K 2020	MUUTUS	III KV 2021	III KV 2020	MUUTUS	12K 2020
Müügitulu	175,9	134,1	+31,1%	70,4	56,4	+24,8%	186,8
Osakaal kogu müügitulust	77,6%	64,0%		87,3%	70,8%		59,1%
Ärikasum	6,9	3,1	+119,5%	4,1	2,1	+91,5%	4,6
Ärikasumi marginaal	3,9%	2,3%		5,8%	3,8%		2,4%

Ehitusteenuse 2021. aasta 9 kuu müügitulu oli 175,9 mln eurot (9 kuud 2020: 134,1 mln eurot). Ärivaldkonna müügitulu suurenemine eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 31,1%. 2021. aasta 9 kuu lõikes moodustas ehitusteenuse valdkond kontserni müügituludest 77,6% (9 kuud 2020: 64,0%). Ehitusteenuse valdkonnas teenis kontsern 9 kuu lõikes ärikasumit 6,9 mln eurot (9 kuud 2020: 3,1 mln eurot). Ärikasumi marginaal oli 3,9% (9 kuud 2020: 2,3%).

Suuremate objektidena olid III kvartalis Eestis töös Põhja-Eesti Regionaalhaigla Mustamäe meditsiinilinnaku kolmas arendusetapp, Tallinna Muusika- ja Balletikool, Püha Johannese Kool ja Liivalaia äri- ja elukvartali nulltsükli ehitustööd ning Kohila vallas ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike ja Eesti Vabariigi kagupiiri maismaaosa taristute rajamine. Lätis olid kolmanda kvartali suuremateks ehitusobjektideks Riia Tehnikaülikooli ehitusteaduskonna hoone rekonstrueerimine, Orkla vahvli- ja küpsisetehase ning NATO baasi rajamine Ādažis ja lasteaia ehitus Salaspilsis. Leedus olid suuremateks ehitusobjektideks tuulepargi taristurajatised Mažeikiai ja Jonava rajoonides, Continental Automotive tootmishoone ning Kaunases rajooni politseijaoskonna peakontori hoone ja NATO kasarmud. Norras olid kontsernil töös väiksemamahulised lepingud.

KINNISVARAARENDUS

Kinnisvaraarendus hõlmab elukondliku kinnisvara arendust ja kaasinvestoritega teostatavate ühisprojektide ehitust, pikaajalisi kinnisvarainvesteeringuid ning äriotstarbelisi kinnisvaraprojekte Eestis, Lätis ja Leedus. Parima kvaliteedi ja korteristjatele mugavuse ning kindlustunde tagamiseks haldab Merko kinnisvaraarenduse kõiki etappe: kinnistu soetamine, arendusprojekti kavandamine, projekteerimine, ehitamine, turundus ja müük ning garantiaegne teenindus.

miljonites eurodes

	9K 2021	9K 2020	MUUTUS	III KV 2021	III KV 2020	MUUTUS	12K 2020
Müügitulu	50,6	75,3	-32,8%	10,3	23,3	-56,0%	129,1
sh korterite müük	33,3	67,0		7,5	21,0		116,6
sh ehitusteenus avaliku ja erasektori koostöölepingutest	6,6	4,2		0,2	1,7		6,4
sh ehitusteenus ühisprojektidele	3,5	1,0		2,1	0,3		1,6
sh kinnistute müük	4,2	0,7		-	-		1,0
Osakaal kogu müügitulust	22,4%	36,0%		12,7%	29,2%		40,9%
Ärikasum	11,5	12,8	-10,0%	2,4	3,9	-39,2%	23,7
Ärikasumi marginaal	22,8%	17,0%		23,3%	16,9%		18,4%

2021. aasta 9 kuuga müüs kontsern 197 korterit ning 7 äripinda, 2020. aasta 9 kuuga 534 korterit ning 5 äripinda. Omaarenduste korterite müügist teenis kontsern müügitulu 2021. aasta 9 kuuga 33,3 mln eurot (käibemaksuta) ning 2020. aasta samal perioodil 67,0 mln eurot (käibemaksuta). Samuti kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus ja ärikasumis arendusprojektide äripindade ja parkimiskohtade müük, kinnistute müük ning tulemus avaliku ja erasektori koostöö lepingutest, mille alusel osutab kontsern ehitusteenust ja kinnisvara haldusteenust.

Ühissettevõtete arenduses olevate projektide puhul kajastub kinnisvaraarenduse valdkonna müügitulus kontserni poolt projektile osutatav ehitusteenus ning ärikasumis jooksva perioodil ehitamisel realiseerunud ehituskasum. Korteri müügist lõppkliendidele saadav arenduskasum realiseerub kontserni aruandluses kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvaraarenduse valdkonna 2021. aasta 9 kuu müügitulu vähenes 32,8% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades 22,4% kontserni kogutuludest (2020. aasta 9 kuud: 36,0%).

Valdkonna 2021. aasta 9 kuu ärikasum oli 11,5 mln eurot (9 kuud 2020: 12,8 mln eurot) ja ärikasumi marginaal 22,8% (9 kuud 2020: 17,0%). Korteri arendusprojektide kasumlikkus on olenevalt projektist erinev ning sõltub paljuski konkreetse projekti kulude struktuurist, sh maa soetamishinnast.

2021. aasta 9 kuuga käivitas kontsern Baltikumis kokku 1365 korteri ehituse (2020. aasta 9 kuud: 109 korterit). 9 kuuga investeeris kontsern arendusprojektidesse kokku 47,2 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: 43,0 mln eurot).

Aruandepäeva järgselt alustas kontsern Tallinnas Lahekalda korteriarendusprojekti neljanda etapi 98 korteri ehitust.

Korterite müügitulu kujunes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes väiksemaks eelkõige seetõttu, et kontsernil oli eelmise aasta võrdlusperioodil asjaõiguslepingute sõlmimise valmiduses rohkem kortereid. Turg on pandeemiast kiiresti taastunud, nõudlus on kõrge, korterite üleandmise ja asjaõiguslepingu sõlmimise valmidusse jõuavad korteriomandid vastavalt ehitusgraafikutele.

Kontserni üheks eesmärgiks on piisava kinnistute portfelli hoidmine, tagamaks stabiilset, turutingimusi arvestavat arendusprojektide varu. 30. september 2021 seisuga oli kontserni varudes arenduspotentsiaaliga kinnistuid, kus ehitustegevusega pole alustatud, summas 58,9 mln eurot (30.09.2020: 69,4 mln eurot).

KONTSERNI ARENDUSPOTENTSIAALIGA VARUDE JAOTUS RIIGITI

miljonites eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Eesti	19,7	28,6	24,9
Läti	25,0	26,9	25,4
Leedu	12,6	13,9	10,4
Norra	1,6	-	-
Kokku	58,9	69,4	60,7

2021. aasta 9 kuuga soetas kontsern arendustegevuse eesmärgil uusi kinnistuid 7,7 mln euro väärtuses (2020. aasta 9 kuud: uusi kinnistuid ei soetatud).

LEPINGUTE PORTFELL

30. september 2021 seisuga oli kontserni teostamata ehituslepingute portfelli 314,4 mln eurot võrreldes 251,2 mln euroga 30. september 2020 seisuga. Portfelli on aastases võrdluses kasvanud 25,2%. Lepingute portfellis ja sõlmitud uutest lepingutes ei kajasta kontsern omaenda elamuehitusprojekte ega kinnisvarainvesteeringute arendamisega kaasnevaid ehitustöid.

Uusi ehituslepinguid sõlmiti 2021. aasta 9 kuuga 272,9 mln euro ulatuses, mis on 10,0% rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (9 kuud 2020: 248,0 mln eurot). 2021. aasta III kvartalis sõlmiti uusi ehituslepinguid 137,7 mln euro väärtuses; 2020. aasta III kvartalis sõlmiti ehituslepinguid 72,9 mln euro väärtuses

SUUREMAD 2021. AASTA III KVARTALIS SÕLMITUD EHITUSLEPINGUD

LEPINGU LÜHIKIRJELDUS	RIIK	VALMIMISAEG	MAKSUMUS MLN EURO
Ehitusleping Elemental Skanste büroohoonete ehituseks Riias	Läti	2023. a. kevad	49,0
Ehitusleping GUSTAVS ärikeskuse ehituseks Riias	Läti	2022. a. detsember	22,0
Ehitusleping tuulepargi taristurajatiste ehituseks Akmenē rajoonis	Leedu	2022. a. III kvartal	19,0
Ehitusleping tuulepargi taristurajatiste ehituseks Šilalē rajoonis	Leedu	2023. a. I kvartal	15,0
Ehitusleping tuulepargi taristurajatiste ehituseks Mažeikiai rajoonis	Leedu	2022. a. I kvartal	7,0
Tesla teeninduskeskuse teise etapi projekteerimis- ja ehitusleping Oslos	Norra	2022. a. veebruar	4,1
Ehitusleping tuulepargi taristurajatiste ehituseks Jonava rajoonis	Leedu	2021. a. detsember	4,0

30.09.2021 seisuga moodustasid erasektori tellimused lepingute portfelli jäägis olevate projektide osakaalust ligikaudu 72% (30.09.2020 ligikaudu 39 %). Nii avalik, kui ka erasektor on ümber hindamas investeeringute põhjendatust ja tasuvust kiiresti muutuvate sisendhindade keskkonnas. Sellistes oludes on kontsern uute lepingute sõlmimisel jätkuvalt valiv, et tagada mõistlik riski ja tulu suhe.

Kontsern keskendub olemasolevatele koduturgudele, hoides strateegilise eesmärgina äritegevuse mitmekesisust, tasakaalustades omavahel erinevate riikide ehitustegevust ning kinnisvaraarendust. Kontsern on saavutanud tugeva positsiooni kõigis Balti riikides ning jätkab järkjärgulist arengut Norras.

RAHAVOOD

Aruandeperioodi lõpus oli kontsernil rahalisi vahendeid 19,6 mln eurot (30.09.2020: 25,4 mln eurot). Kontserni rahaliste vahendite positsioon on jätkuvalt hea, mistõttu pole aruande perioodil kasutatud sõlmitud arvelduskrediidi- ja laenulepingute limiite. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontserni ettevõtetel sõlmitud pankadega arvelduskrediidi lepinguid kogusummas 53,1 mln eurot, mis oli peaaegu täies ulatuses kasutamata (30.09.2020: 37,6 mln eurot, millest kasutamata oli 29,8 mln eurot).

2021. aasta 9 kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 14,4 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: positiivne 17,0 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 5,5 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: negatiivne 2,3 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog negatiivne 8,0 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: negatiivne 13,9 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogusid mõjutas 2021. aasta 9 kuu jooksul positiivselt EBITDA 18,8 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: 16,4 mln eurot) ja äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus 32,4 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: negatiivne mõju 9,1 mln eurot). Negatiivselt mõjutas äritegevuse rahavoogusid ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus 8,2 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: positiivne mõju 7,6 mln eurot), äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus 22,5 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 4,1 mln eurot), eraldiste muutus 1,9 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: negatiivne muutus 5,0 mln eurot) ja varude muutus 28,3 mln eurot, (2020. aasta 9 kuud: positiivne muutus 13,1 mln eurot). Varude rahavood on mõjutatud peamiselt omaarendatud korterite ehitus- ja müügi etappidest, kui negatiivne rahavoog on tingitud korterite ehitusega seotud varude mahu kasvust siis positiivne rahavoog tuleneb sellest, et korterite müügil varude maht väheneb. Intresse maksti 0,6 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: 0,8 mln eurot) ja ettevõtte tulumaksu maksti 2,8 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: 0,9 mln eurot).

Äritegevuse rahavoogude toetamiseks, sh korteriarenduse mahtude suurendamiseks, on kontsern kaasanud täiendavaid võõrvahendeid. Laenukohustuste määr on seejuures püsinud mõõdukal tasemel (30.09.2021 seisuga 13,6%, 30.09.2020 seisuga 18,7%; 31.12.2020 seisuga 11,3%).

Investeerimistegevuse rahavoogudes on negatiivne mõju põhivara soetustest summas 1,5 mln eurot, mis on peamiselt seotud ehitusseadmete uuendusega (2020. aasta 9 kuud: 2,5 mln eurot) ja sidusettevõtte soetusest netosummas 4,1 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: soetusi polnud), ning positiivne mõju põhivara müügist 0,1 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: 0,2 mln eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoos olid suuremate mõjuritena negatiivse rahavoo poolel dividendimakse summas 17,7 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: 0,1 mln eurot) rendikohustuste põhiosa tagasimaksed summas 0,7 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,7 mln eurot. Finantseerimistegevuse rahavoost moodustas positiivse rahavoo projektipõhiste kinnisvarainvesteeringute tagatisel saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 9,1 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 0,4 mln eurot) ja arendusprojektidega seotud saadud ja tagasimakstud laenude netomuutus summas 1,3 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: negatiivne rahavoog netosummas 12,9 mln eurot).

2021. aasta III kvartali äritegevuse rahavoog oli positiivne 1,1 mln eurot (2020. aasta III kvartal: positiivne 9,8 mln eurot), investeerimistegevuse rahavoog negatiivne 4,7 mln eurot (2020. aasta III kvartal: negatiivne 0,7 mln eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog positiivne 1,4 mln eurot (2020. aasta III kvartal: negatiivne 7,5 mln eurot).

SUHTARVUD

(arvutatud emaettevõtte omanike osale)

KASUMIARUANDE KOKKUVÕTE		9K 2021	9K 2020	9K 2019	III KV 2021	III KV 2020	III KV 2019	12K 2020
Müügitulu	mln eurot	226,5	209,5	227,6	80,7	79,7	73,4	315,9
Brutokasum	mln eurot	26,5	25,2	20,9	9,2	8,7	6,2	43,7
Brutokasumimarginaal	%	11,7	12,0	9,2	11,4	10,9	8,5	13,8
Ärikasum	mln eurot	16,9	14,3	9,9	6,0	5,2	2,3	25,5
Ärikasumimarginaal	%	7,5	6,8	4,4	7,4	6,5	3,2	8,1
Kasum enne maksustamist	mln eurot	16,6	13,9	10,3	6,1	5,1	2,8	24,5
Maksude-eelse kasumi marginaal	%	7,3	6,6	4,5	7,5	6,4	3,8	7,7
Puhaskasum	mln eurot	15,2	12,6	7,3	5,5	4,7	2,7	22,5
emaettevõtte omanike osa	mln eurot	15,3	13,1	7,0	5,5	4,9	2,5	23,0
mittekontrolliva osaluse osa	mln eurot	(0,1)	(0,4)	0,3	0,0	(0,2)	0,1	(0,5)
Puhaskasumimarginaal	%	6,7	6,2	3,1	6,8	6,1	3,5	7,3
Muud kasumiaruande näitajad								
		9K 2021	9K 2020	9K 2019	III KV 2021	III KV 2020	III KV 2019	12K 2020
EBITDA	mln eurot	18,8	16,4	11,7	6,6	5,9	2,9	28,2
EBITDA marginaal	%	8,3	7,8	5,2	8,2	7,4	4,0	8,9
Üldkulud müügitulust	%	5,2	5,4	5,0	5,2	5,1	4,7	5,6
Tööjõukulud müügitulust	%	11,8	11,4	12,0	11,3	10,5	11,9	11,5
Müügitulu töötaja kohta	tuhad eurot	347	316	318	124	120	102	478
MUUD OLULISED NÄITAJAD								
		30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2020			
Omakapitali tootlus	%	16,6	16,4	11,1	16,2			
Varade tootlus	%	9,2	8,0	4,9	8,4			
Investeeritud kapitali tootlus	%	15,1	12,6	9,8	13,1			
Varad	mln eurot	296,3	270,1	307,1	256,9			
Omakapital	mln eurot	154,9	147,1	126,0	157,4			
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	mln eurot	150,8	143,3	121,1	153,2			
Omakapitali määr	%	50,9	53,0	39,4	59,6			
Laenukohustuste määr	%	13,6	18,7	27,5	11,3			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	2,2	2,4	2,0	2,7			
Maksevõime kordaja	korda	0,8	0,8	0,6	1,0			
Debitoorse võlgnevuse käibevälde	päeva	29	39	45	35			
Tarnijate käibevälde	päeva	37	40	52	37			
Keskmine töötajate arv	inimest	652	663	717	661			
Teostamata tööde jääk	mln eurot	314,4	251,2	152,2	225,1			

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

RISKIDE JUHTIMINE

Riskide juhtimine on osa strateegilisest juhtimisest ning on ettevõtte igapäevategevuse lahutamatuks osaks. Riskide juhtimisel on ettevõtte peamiseks eesmärgiks määratleda olulisemad riskid ning juhtida riske selliselt, et ettevõtte saavutaks oma strateegilised ja finantsilised eesmärgid.

Merko Ehitus jagab riskid nelja põhikategooriasse: äririskid, tururiskid (sh intressirisk ja valuutarisk), finantsriskid (sh krediidirisk ja likviidsusrisk) ning tegevusriskid (sh tervise ja ohutuse riskid ning keskkonnoahutuse riskid). Riskide juhtimist on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/investorile/riskide-juhtimine/.

Juriidiline risk

Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõttest erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse.

Erinevatest juriidilistest vaidlustest tulenevate võimalike kahjunõuete ning õigusabikulude katteks on kontsernis seisuga 30.09.2021 pole moodustatud eraldist (30.09.2020: 0,2 mln eurot).

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade kontserni ettevõteteid puudutavatest olulisematest tavapärase majandustegevuse raamidest väljuvate, 2021. aasta jooksul aset leidnud, lõppenud või seisuga 30.09.2021 pooleliolevatest juriidilistest vaidlustest ja menetlustest:

Eesti

Kaebus keskkonnaministri määruse tühistamiseks

Kohtuasjad seoses keskkonnaministri 27. märtsi 2015 määrusega nr 22, millega muudeti püsielupaiga kaitse-eeskirja selliselt, et ASi Merko Ehitus tütaretevõtetele Suur-Paekalda OÜ ja Väike-Paekalda OÜ (tänapäevaks ühendatud kontserni kuuluva AS Merko Ehitus Eestiga) kuuluvad Paekalda tänava kinnisasjad jäeti püsielupaiga piiridest välja. 2. veebruaril 2016 esitasid Merko Ehitus kontserni kuuluvad ettevõtted Tallinna Halduskohtusse kaebuse kahju hüvitamiseks. Nõue koosneb otsese varalise kahju (kinnistute väärtuse vähenemine ning arendustegevuseks tehtud kulutused) ja saamata jäänud tulu nõuetest (luhtunud arendustegevus aastatel 2005-2007). Tallinna Halduskohus rahuldab 22. aprillil 2019 kaebuse osaliselt ning mõistis Eesti Vabariigilt AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja 760 tuhat eurot ja viivise kuni põhinõude kohase täitmiseni. Samuti mõistis kohus AS Merko Ehitus Eesti kasuks välja menetluskulu 12 tuhat eurot. Mõlemad pooled esitasid apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, mis tühistas osaliselt Tallinna Halduskohtu otsuse ja saatis hüvitise suuruse kindlaksmääramiseks tagasi Tallinna Halduskohtule. Vaidluse mõlemad pooled esitasid kassatsioonkaebused Riigikohtule. 5. märtsi 2021 otsusega jättis Riigikohus AS Merko Ehitus Eesti kassatsioonkaebuse rahuldamata, kuid saatis kaebuse Eesti Vabariigi õiguspärase tegevusega tekitatud otsese varalise kahju hüvitamise nõude osas uueks läbivaatamiseks Tallinna Halduskohtule. Nimetatud nõude mõju ei ole kontserni aruandes kajastatud.

Läti

Hagi endise töötaja vastu

5. mail 2015 esitas SIA Merks Riia Ringkonnakohtule hagiavalduse SIA Merks endise töötaja Rolands Mēnesise vastu kahju hüvitamise nõudes summas 337 tuhat eurot. Hagiavalduse esemeks on Rolands Mēnesise poolt ehitustööde projektjuhina SIA Merksile fiktiivsete tehingute sõlmimise ning lepingulisteks töödeks mittevajalike materjalide ostmisega tahtlikult kahju tekitamine. Kohtuistung, mis oli määratud 3. detsembriks 2020, tühistati COVID-19 pandeemia tõttu. Augustis 2021 esitasid osapooled kohtule taotluse lükata järjekordne istung edasi, kuna osapooled püüavad jõuda kohtuvälise kompromissini hiljemalt 31.12.2021. Nimetatud hagi võimaliku positiivse tulemuse mõju ei ole kajastatud kontserni aruandes.

Läti konkurentsinsõukogu määratud haldustrahv

9. augustil 2021 sai AS Merko Ehitus tütaretevõtte SIA Merks Läti konkurentsinsõukogu otsuse ettevõtte suhtes 2019. aastal algatatud haldusmenetluses. Kontsern on menetluse kohta jooksvalt info avalikustanud börsiteadetes, aasta- ja vahearuannetes.

30.07.2021 otsuse kohaselt peab Läti konkurentsinsõukogu SIA Merksi ühena üheksast ettevõttest osaliseks Läti ehitusettevõtete keelatud koostöös töövõtumahtude (turu) jagamiseks perioodil 2015–2019, mis tähendab Läti konkurentsiseaduse § 11 lõige 1 rikkumist. Konkurentsinsõukogu otsus sätestab SIA Merksile rahalise trahvi suuruses 5,4% SIA Merksi 2020. aasta müügitulust ehk kogusummas 2689 tuhat eurot. Otsuse kohaselt on AS Merko Ehitus SIA Merksi ematöötajana solidaarselt vastutav, kui SIA Merks ise ei täida või ei saa täita oma kohustusi. Otsuse tekst (üksnes lätikeelne) leitav aadressilt https://lemumi.kp.gov.lv/files/documents/21210809_L%C4%93mums_Publiskojam%C4%81_versija.pdf.

13. septembril 2021 vaidlustasid SIA Merks ja AS Merko Ehitus Läti konkurentsinsõukogu otsuse Läti halduskohtus. Konkurentsinsõukogu poolt määratud trahv ei kuulu tasumisele, kolmandate isikute võimalikud kahjunõuded ei kuulu läbivaatamisele ega ka muud võimalikud seadusest tulenevad tagajärjed ei rakendu enne kohtuotsuse jõustumist.

Läti konkurentsinsõukogu palus kohtult hagejate seisukohtade vastu oma argumentide esitamiseks ajapikendust ning vastavalt määras Läti halduskohus uueks vastamise tähtajaks 15.12.2021. Protsessi tähtaegade pikendamine tähendab, et 2021. aasta jooksul ei toimu ühtegi kohtuistungit ega määrata kaebuse kohtuliku arutamise kalenderkava.

AS Merko Ehitus peab jätkuvalt Läti konkurentsinsõukogu järeldusi SIA Merksi äritegevuse kohta põhjendamatuks nii faktiliselt kui õiguslikult ning kasutab kõiki õigusriigis antud võimalusi selliste järelduste ümberlõkkamiseks.

Arvestades kohtuliku menetluse määramata tähtaegasid ning seda, et antud menetluse kõige negatiivsema stsenaariumi korral rakenduv trahvisumma avaldab Merko Ehituse kontserni finantsseisundile piiratud mõju, ei ole kontsern teinud eraldisi.

SIA Ostas Celtnieks

6. novembril 2019 esitas SIA Merks hagi SIA "Ostas Celtnieks" vastu summas 230 tuhat eurot, millele lisandub viis 21 tuhat eurot. SIA Merks nõude aluseks on konsortsiumlepinguna teostatud Ventspilsi muusikakooli ja kontserdisaali ehitusobjektilt saadud kahjum, millest vastavalt lepingu osaluse proportsioonidele kuulub SIA „Ostas Celtnieks“ poolt katmisele 35%. SIA „Ostas Celtnieks“ pole enda osa kahjumist seni katnud. Kohus võttis mõlema osapoole tõendid menetlusse ja soovitas osapooltel sõlmida mõlemale poolele sobiv kokkulepe. Kokkulepet ei saavutatud, SIA "Ostas Celtnieks esitas omakorda SIAle Merks saamata kasumi osas vastunõude, mistõttu protsess pikeneb. SIA Merks esitas avalduse kohtumenetluse üleviimiseks Liepāja ringkonnakohtust 2021 asutatud ja avatud Riia majandusajade kohtusse. See avaldus rahuldati ning sellega seoses viidi 07. septembrile määratud kohtuistung üle 01. detsembrile 2021. Nimetatud nõude mõju ei ole kontsern aruandes kajastanud.

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

Merko Ehitus kontsernis töötas 30. september 2021 seisuga 673 inimest (sh nii tähtajalise kui ka osalise tööajaga töötajad). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kontserni töötajate arv vähenenud 4 võrra (-0,6%). Töötajate arv suurenes Lätis ja Leedus ning vähenes Eestis seoses AS Merko Infra elektriehituse ärivaldkonna müügiga Connecto Eesti ASile.

Pikaajaliste kogemustega oma ala professionaalid on ettevõtte võtmeväärus. Kontserni eesmärk on maksta oma töötajatele konkurentsivõimelist töötasu. Töötajate ja ettevõtte huve tasakaalustab tulemustest sõltuv tasustamine.

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. 2021. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 26,8 mln eurot (2020. aasta 9 kuud: 23,9 mln eurot), mis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenes 12,3%, ning tööjõukulude osakaal müügituludest tõusis 0,4 pp võrra 11,4%-lt 11,8%-ni.

Kontserni kuuluv Eesti üks suurimaid ehitusettevõtteid AS Merko Ehitus Eesti on 9 kuuga tasunud Eestis 5,6 mln eurot tööjõumakse, olles sellega 2021. aasta 9 kuu üks suurimatest ehitusvaldkonna tööjõumaksude maksja (2020 9 kuud: 5,8 mln eurot).

EETILISED ÄRITAVAD

Kontserni põhiväärtuste hulka kuulub eetiline äritegevus, mis on pikas perspektiivis oluline edufaktor. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame oma sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist.

Teeme äri ausalt, juhime oma tegevuses eetilistest põhimõtetest ning hoolitseme selle eest, et meie töötajad tunneksid ja järgiksid eetilisi äritavasid oma igapäevatoos. Põhimõtete kinnistamiseks on kontsernis kehtestatud ärieetika koodeks.

Ärieetika teemat on põhjalikumalt käsitletud kontserni kodulehel: group.merko.ee/vastutustundlik-ettevete/.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

VÄÄRTPABERI INFORMATSIOON

Emitent	AS Merko Ehitus
Väärtpaberi nimi	Merko Ehitus aktsia
Väärtpaberi lühinimi	MRK1T
Emitendi residentsus	Eesti
Turg	Nasdaq Tallinn, Balti põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
ISIN	EE3100098328
Nimiväärtus	Nimiväärtuseta
Emiteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Noteeritud väärtpaberite arv	17 700 000
Valuuta	EUR
Noteerimise kuupäev	11.08.2008

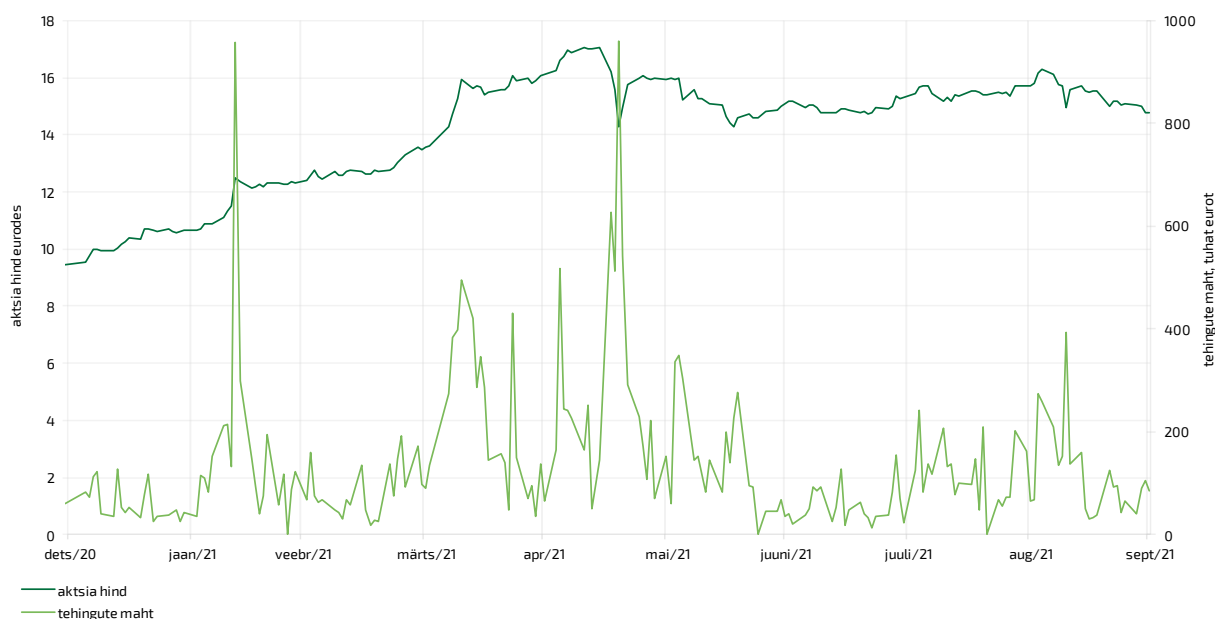
Merko Ehitus aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. 30. september 2021 seisuga on ettevõttel 17 700 000 aktsiat. Aktsiate arv ei ole 2021. aastal muutunud.

2021. aasta 9 kuuga sooritati Merko Ehitus aktsiatega 38 554 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,83 mln aktsiat (10,3% kõigist aktsiatest) ning tehingute käive oli 26,3 mln eurot (võrreldavad andmed 2020. aasta 9 kuu kohta: 17 335 tehingut, mille käigus vahetas omanikku 1,32 mln aktsiat (7,4% kõigist aktsiatest) ja tehingute käive oli 11,2 mln eurot). Madalaim tehing aktsiaga sooritati tasemel 9,48 eurot ning kõrgeim tasemel 17,14 eurot aktsia kohta (2020. aasta 9 kuul: vastavalt 6,56 eurot ja 10,60 eurot). Aktsia sulgemishind 30. september 2021 seisuga oli 14,80 eurot (30.09.2020: 8,62 eurot). ASi Merko Ehitus turuväärtus, Nasdaq Balti väärtpaberituru andmetel, oli seisuga 30. september 2021 262,0 mln eurot, mis on kasvanud 71,7% võrreldes eelmise aasta sama perioodi lõpu seisuga (30.09.2020: 152,6 mln).

	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2020
Aktsiate arv	17 700 000	17 700 000	17 700 000	17 700 000
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,86	0,74	0,40	1,30
Omakapital aktsia kohta, eurot	8,56	7,69	7,15	8,01
P/B suhtarv	1,73	1,12	1,28	1,18
P/E suhtarv	10,40	6,83	11,58	7,28
Turuväärtus, mln eurot	262,0	152,6	162,5	167,4

Suhtarvude arvutuskäik on esitatud aruande leheküljel 38.

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA KAUPLEMISMAHU DÜNAAMIKA NASDAQ TALLINN BÖRSIL 2021. AASTAL



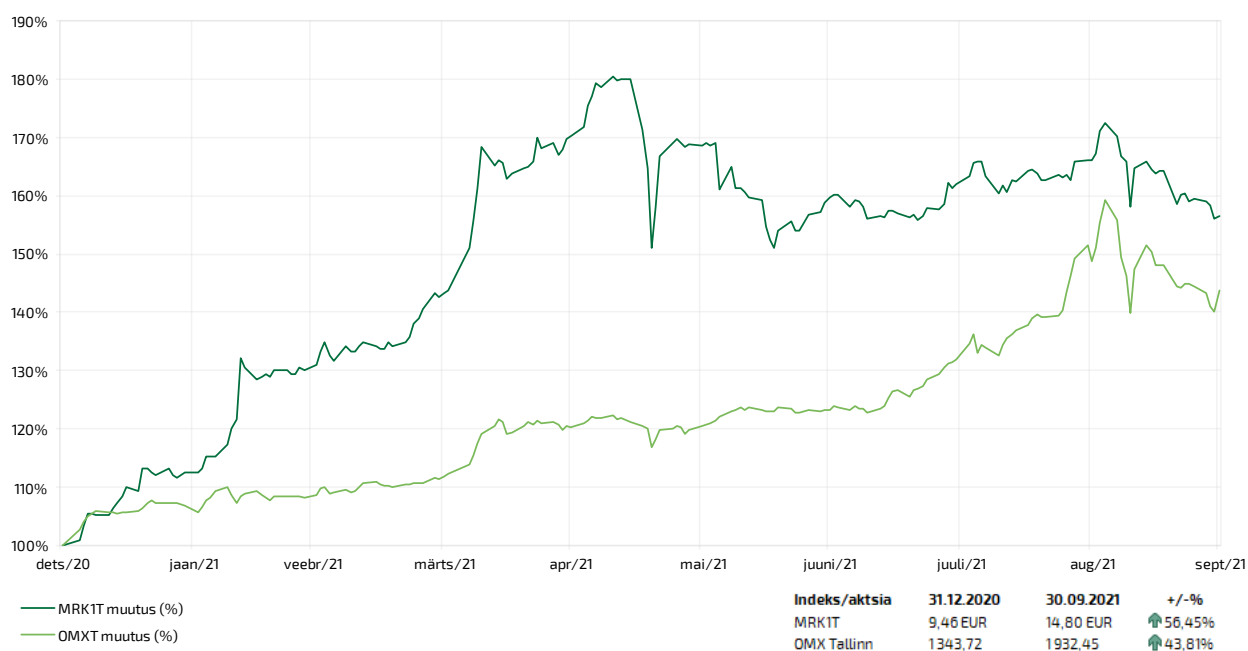
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIATE ARVU JÄRGI SEISUGA 30.09.2021

AKTSIATE ARV	AKTSIONÄRIDE ARV	% AKTSIONÄRIDEST	AKTSIATE ARV	% AKTSIATEST
1 000 001 - ...	1	0,01%	12 742 686	71,99%
100 001 – 1 000 000	7	0,08%	1 357 537	7,67%
10 001 – 100 000	51	0,59%	1 113 166	6,29%
1 001-10 000	518	5,98%	1 482 498	8,38%
101-1 000	2 359	27,21%	835 741	4,72%
1-100	5 732	66,13%	168 372	0,95%
Kokku	8 668	100%	17 700 000	100%

AS MERKO EHITUS AKTSIONÄRID SEISUGA 30.09.2021 JA MUUTUS VÕRRELDES EELMISE KVARTALIGA

	AKTSIATE ARV	OSALUS 30.09.2021	OSALUS 30.06.2021	MUUTUS
AS Riverito	12 742 686	71,99%	71,99%	-
OÜ Midas Invest	370 250	2,09%	2,07%	4 250
Firebird Republics Fund Ltd	315 056	1,78%	1,79%	(1 944)
Firebird Aurora Fund Ltd	176 043	0,99%	1,01%	(2 024)
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	148 787	0,84%	0,84%	-
Siseinfo OÜ	130 000	0,73%	0,73%	-
Clearstream Banking AG	113 680	0,64%	0,64%	(350)
Firebird Fund L.P.	103 721	0,59%	0,59%	-
Seitse Samuraid OÜ	100 000	0,56%	0,56%	-
Sven Einar Stefan Andersson	80 000	0,45%	0,45%	-
Suurimad aktsionärid kokku	14 280 223	80,68%	80,67%	(68)
Väikeaktsionärid kokku	3 419 777	19,32%	19,33%	68
Kokku	17 700 000	100%	100%	-

MERKO EHITUS AKTSIA HINNA JA VÕRDLUSINDEKSI OMX TALLINN MUUTUSED 2021. AASTAL



DIVIDENDID JA DIVIDENDIPOLIITIKA

Dividendide jaotamine ettevõtte aktsionäridele kajastatakse finantsaruannetes kohustusena hetkest, mil dividendide välja-maksmine ettevõtte aktsionäride poolt kinnitatakse.

Kehtiva dividendipoliitika kohaselt on eesmärgiks maksta aktsionäridele dividendidena välja 50-70% aastakasumist.

5. mail 2021 langetatud aktsionäride otsusega kinnitati nõukogu ettepanek maksta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta), mis andis 2020. aasta dividendimääraks 77% ja dividenditootluseks 10,6% (arvestades aktsia hinda seisuga 31. detsember 2020). Võrreldavad andmed 2020. aasta kohta puuduvad, kuna 6. mail 2020 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati nõukogu ettepanek jätta aktsionäridele eelnevate perioodide kasumist dividendid maksmata.

Kui 2018. ja 2020. aastal ei tekkinud kontsernil Eestis dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksukulu, siis 2019. aastal tekkis see 10,3 miljoni euro makstud dividendide ulatuses. Sellest tulenevalt arvestas kontsern 2021. aastal välja makstavatele dividendidele nimetatud summast kolmandiku ehk 3,4 miljoni euro ulatuses regulaarselt makstavatele (neto)dividendidele rakendatavat 14/86 tulumaksumäära. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksumääraga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu.

ÜHINGU JUHTIMINE

ÜHINGUJUHTIMINE JA STRUKTUUR

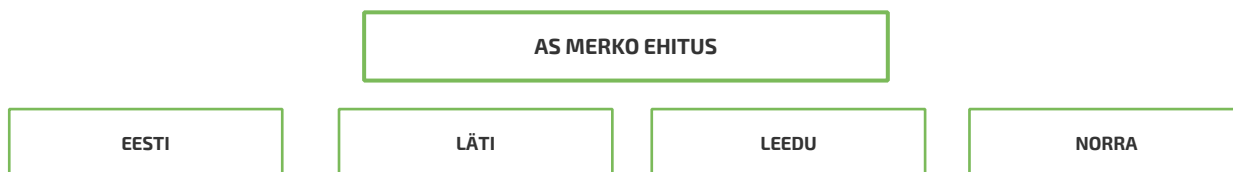
AS Merko Ehitus tegutseb valdusettevõttena, mille kontserni kuuluvad Eestis, Lätis, Leedus ja Norras ehitusalaseid terviklahendusi pakkuvad ehitus- ja kinnisvaraarenduse ettevõtted. Suuremad valdusettevõtetele kuuluvad ettevõtted on AS Merko Ehitus Eesti (100%), Tallinna Teede AS (100%), SIA Merks (100%), UAB Merko Statyba (100%), UAB Merko Bustas (100%), Peritus Entreprenör AS (56%).

Valdusettevõtte põhitegevuseks on Merko Ehitus kontserni erinevate ärivaldkondade strateegiate väljatöötamine ning elluviimine ressursside planeerimise, olulisemate investeringute üle otsustamise, tütarettevõtete tegevuse eesmärgistamise ja järelvalve ning partnersuhete koordineerimise kaudu. Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb kaheliikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

Juhatus ja nõukogu tutvustus on toodud aruande leheküljel 18 ja raamatupidamise vahearuaande lisas 16 ning täiendavalt avalikustatud koos teenistuskäigu ja fotodega ettevõtte kodulehel: <https://group.merko.ee/juhatus-ja-noukogu/>.

Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuuri lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil eristame teatud juhtudel juhtimisstruktuuri ja juriidilist struktuuri. Kontserni äritegevuse juhtimine toimub riikide põhiselt ja seda koordineeritakse valdusettevõtte tasandil.

Juhtimisstruktuur 30. september 2021 seisuga on alljärgnev:



KONTSERNI JURIIDILINE STRUKTUUR

30. septembri 2021 seisuga kuulus kontserni lisaks AS Merko Ehitusele 32 ettevõtet (30.09.2020: 32). Kontserni juriidiline struktuur lähtub eelkõige majanduslikust ja juriidilisest otstarbekusest ning ei ole kõikidel juhtudel üks-ühele vastavuses kontserni juhtimisstruktuuriga. Kontserni struktuuri kuuluvate ettevõtete detailne loetelu on esitatud raamatupidamise vahearuaande lisas 16.

Muudatused kontserni juriidilises struktuuris

2020. aasta 6. novembril algatas AS Merko Ehitus 100%lises omanduses oleva Leedu tütarettevõtte UAB Merko Bustas restruktureerimise. Restruktureerimiskava kohaselt ühendati UAB Merko Bustas 100%lises omanduses olev tütarettevõtte UAB Jurininku Aikštele emavõttega. Restruktureerimine plaanitakse lõpule viia ja vastav ühinemiskanne äriregistrisse teha 2021. aasta jooksul.

Seoses ASi Merko Ehitus kontserni struktuuri muutmisega sõlmiti 15. detsembril 2020 ASi Merko Ehitus ja AS Merko Ehitus Eesti vahel Tallinna Teede AS aktsiate müügileping, millega AS Merko Ehitus Eesti andis 1. jaanuaril 2021 100%lise aktsiate omandi üle ASile Merko Ehitus.

18. veebruaril 2021 omandas AS Merko Ehitus 100%line tütarettevõtte Merko Investments AS Norras 56%lise osaluse äriühingus Løpensbogen Bolig AS osakapitaliga 30 tuhat Norra krooni (2884 eurot) ostuhinnaga 2 tuhat eurot kinnisvaraarenduse eesmärgil.

2. juunil 2021 sõlmis ASi Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti lepingu Aardekapp OÜga 35% osaluse (192 500 aktsia) omandamiseks elektri-, gaasi- ja telekommunikatsioonivõrke projekteerivas, ehitavas ja hooldavas ettevõttes Connecto Eesti AS. Tehingu jõustumiseks vajalik luba anti Konkurentsiameti poolt 25. juunil 2021. Aktsiate üleminek toimus 1. juulil 2021. Osaluse omandamise käigus müüdi AS Merko Ehitus Eesti 100% tütarettevõtja AS Merko Infra elektriehituse ärivaldkond Connecto Eesti ASile. Augustikuus jõudsid lõpuni tehingud, mille käigus ühinesid AS Connecto Eestiga AS Merko Infra ja OÜ Elrek-Mont. Teenuseid pakutakse edaspidi ühiselt Connecto kaubamärgi alt.

3. septembril 2021 toimus Läti äriregistris ASi Merko Ehitus kontserni kuuluva ettevõtte SIA Merks 100%lise tütarettevõtte SIA Merks Investicijas nimevahetus ning uueks nimeks sai SIA Merks Mājas. 21. septembril 2021 omandas SIA Merks Mājas kontsernisest tehingutega emaettevõttelt SIA Merks 100%lise osaluse kinnisvaraarendusega tegelevates tütarettevõtetes SIA Ropažu Priedes ja SIA Zakusala Estates. Edaspidi tegutseb Merko Ehitus kontsernis Läti kinnisvara arendus kaubamärgi Merks Mājas all ja korteriarendusprojektid teostatakse SIA Merks Mājas kaudu.

Bilansipäevajärgselt, 21. oktoobril 2021, sõlmisid ASi Merko Ehitus kontserni kuuluvad OÜ Merko Kaevandused ja AS Merko Infra ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Merko Kaevandused. Ühinemise tulemusel lõppeb ühendatav ühing AS Merko Infra likvideerimismenetlusest ning OÜ Merko Kaevandused saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks. Ühinemise bilansipäev, alates millest loetakse kõik ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvelt, on 1. jaanuar 2022.

AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

Ettevõtte kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek, mille pädevus on sätestatud seadusandluse ning ettevõtte põhikirjaga.

Eesmärgiga vältida füüsilisi kogunemisi COVID-19 koroonapandeemia oludes võeti aktsionäride otsused 5. mail 2021 vastu üldkoosolekut kokku kutsumata. Hääletuse teel kinnitati 2020. aasta majandusaasta aruanne ning kasumi jaotamise ettepanek. Dividendide väljamakse aktsionäridele summas 17,7 mln eurot (1 euro ühe aktsia kohta) toimus 18. juunil 2021.

Lisaks otsustati kinnitada ASi Merko Ehitus audiitoriks 2021. ja 2022. aasta majandusaastateks audiitorühing AS PricewaterhouseCoopers ning tasuda audiitorühingule auditeerimise eest vastavalt ASi PricewaterhouseCoopers sõlmitavale lepingule.

NÕUKOGU

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust ja korraldab selle juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu peamiseks ülesandeks on kontserni olulisemate strateegiliste ja taktikaliste otsuste kinnitamine ning kontserni juhatuse tegevuse kontrollimine. Nõukogu juhindub oma tegevuses ettevõtte põhikirjast, üldkoosoleku suunistest ja seadusandlusest.

Vastavalt ASi Merko Ehitus põhikirjale koosneb nõukogu 3-5 liikmest, kes valitakse kolmeks aastaks.

Seisuga 30. september 2021 oli ASi Merko Ehitus nõukogu kolmeliikmeline ning vastavalt Hea Ühingujuhtimise Tava nõuetele oli Indrek Neivelt sõltumatu liige.

JUHATUS

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ASi Merko Ehitus igapäevast tegevust kooskõlas seaduse ja ettevõtte põhikirja nõuetega. Juhatus on kohustatud tegutsema majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, lähtudes ettevõtte ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab ettevõtte jätkusuutliku arengu, vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus ja nõukogu teevad ettevõtte huvide parimaks tagamiseks igakülgset koostööd. Vähemalt kord kvartalis toimub juhatuse ning nõukogu ühine korraline koosolek, kus juhatus teavitab nõukogu olulistest asjaoludest ettevõtte äritegevuses, arutatakse ettevõtte seatud lühi- ja pikaajaliste eesmärkide täitmist ning seda mõjutada võivaid riske. Juhatus koostab igakordselt nõukogu koosolekute jaoks juhatuse aruande, mis esitatakse piisava ajavaruga enne koosolekut nõukogule tutvumiseks. Juhatus koostab nõukogule aruandeid ka koosolekute väliselt, kui seda peab vajalikuks nõukogu või nõukogu esimees.

Vastavalt 2012. aasta üldkoosolekul kinnitatud põhikirjale võib juhatus koosneda kuni kolmest liikmest.

Juhatusesimehe Andres Trinki ülesanneteks on muuhulgas täita ASi Merko Ehitus tegevjuhi igapäevaseid kohustusi, juhtides ja esindades ettevõtet, tagades vastavuse põhikirjale, seadustele, korraldades juhatuse ja olulisemate tütarettevõtete nõukogude tööd, koordineerides strateegiate väljatöötamist ja tagades nende rakendamist, vastutades äriarenduse ja finantside eest. Tõnu Toomiku vastutusala on kinnistute portfelli juhtimise ja ehitusvaldkonna arendustegevuse koordineerimine üle kontserni ettevõtete.

ASi Merko Ehitus nõukogu pikendas ettevõtte juhatuse esimehe Andres Trinki volitusi alates 1. jaanuarist 2021 järgmiseks kolmeks aastaks. ASi Merko Ehitus juhatus jätkab kaheliikmelisena: Andres Trink (esimees) ja Tõnu Toomik.

TÜTARETTEVÕTETE NÕUKOGUD JA JUHATUSED

ASi Merko Ehitus tütarettevõtete nõukogude volitused ja vastutus tulenevad nende põhikirjast ning kontsernisestest reeglitest. Nõukogud on üldjuhul moodustatud vastava tütarettevõtte põhiosanikuks oleva ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetest. Olulisemate tütarettevõtete nõukogude koosolekud toimuvad tavaliselt kord kuus, muudel juhtudel lähtutakse kontserni vajadustest, tütarettevõtte põhikirjast ja õigusaktidest. Tütarettevõtete nõukogu liikmetele üldjuhul eraldi tasu ei maksta. Samuti ei maksta nõukogu liikmele teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või mittepikendamisel lahkumishüvitist.

Tütarettevõtte juhataja või juhatuse liikme nimetab ametisse tütarettevõtte nõukogu. Alljärgnevalt on toodud ASi Merko Ehitus 100% omanduses olevate oluliste tütarettevõtete nõukogud ja juhatused seisuga 30. september 2021:

ETTEVÕTE	NÕUKOGU	JUHATUS
AS Merko Ehitus Eesti	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Martin Rebane	Ivo Volkov (esimees), Jaan Mäe, Veljo Viitmann
Tallinna Teede AS	Tõnu Toomik (esimees), Ivo Volkov, Andres Trink	Jüri Läll (esimees), Marek Rand
OÜ Merko Investments	-	Andres Trink, Urmas Somelar
SIA Merks	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Andris Bišmeistars (juhataja)
UAB Merko Statyba	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (esimees), Jaanus Rästas
UAB Merko Bustas	Andres Trink (esimees), Tõnu Toomik, Urmas Somelar	Saulius Putrimas (juhataja)

Muudatused kontserni tütarettevõtete juhtimises

ASi Merko Ehitus tütarettevõtte Tallinna Teede ASi juhatuse liikme Jüri Helila volitused lõppesid 30. jaanuaril 2021. Tallinna Teede ASi nõukogu otsustas 19. jaanuaril 2021 valida ettevõtte juhatuse liikmeks Marek Rand'i alates 1. veebruarist 2021 kuni 31. jaanuarini 2024. Tallinna Teede ASi juhatuse jätkab kaheliikmelises koosseisus: Jüri Läll (esimees) ja Marek Rand.

Vastavalt AS Merko Ehitus juhatuse 9. juuli 2021 otsusele on alates 16. juulist 2021 Urmas Somelar AS Merko Ehitus kontserni kuuluvate UAB Merko Statyba, UAB Merko Bustas ja SIA Merks nõukogu liige ning OÜ Merko Investments juhatuse liige senise liikme Priit Roosimägi asemel.

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud 2021. aasta 9 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, õige ja õiglase ülevaate ASi Merko Ehitus ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust, varadest, kohustustest, finantsseisundist, majandustulemustest, rahavoogudest ja kasumist või kahjumist, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab tehinguid seotud osapooltega. Emaettevõtte ja kontserni kuuluvad äriühingud on jätkuvalt tegutsevad.

Andres Trink	juhatuse esimees	04.11.2021
--------------	------------------	------------

Tõnu Toomik	juhatuse liige	04.11.2021
-------------	----------------	------------

RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2021.a. 9 kuud	2020.a. 9 kuud	2021.a. III kvartal	2020.a. III kvartal	2020.a. 12 kuud
Müügitulu	2	226 533	209 480	80 673	79 747	315 918
Müüdüd toodangu kulu	3	(200 064)	(184 268)	(71 442)	(71 018)	(272 169)
Brutokasum		26 469	25 212	9 231	8 729	43 749
Turustuskulud		(2 632)	(3 157)	(802)	(1 284)	(4 212)
Üldhalduskulud		(9 098)	(8 148)	(3 392)	(2 755)	(13 412)
Muud äritulud		2 511	1 714	1 197	592	2 320
Muud ärikulud		(328)	(1 316)	(235)	(64)	(2 979)
Ärikasum		16 922	14 305	5 999	5 218	25 466
Finantstulud (-kulud)		(351)	(432)	90	(122)	(1 009)
sh kasum (kahjum) sidus-ja ühissettevõttelt		384	204	381	112	(144)
intressikulud		(548)	(530)	(232)	(200)	(719)
kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		(39)	(12)	-	(8)	(7)
muud finantstulud (-kulud)		(148)	(94)	(59)	(26)	(139)
Kasum enne maksustamist		16 571	13 873	6 089	5 096	24 457
Tulumaksukulu		(1 426)	(1 227)	(570)	(441)	(1 954)
Perioodi puhaskasum		15 145	12 646	5 519	4 655	22 503
sh emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		15 277	13 071	5 514	4 896	22 994
mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		(132)	(425)	5	(241)	(491)
Muu koondkasum, mida võib hiljem klassifitseerida kasumiaruandesse						
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		14	(117)	(2)	11	(115)
Perioodi koondkasum		15 159	12 529	5 517	4 666	22 388
sh emaettevõtte omanike osa koondkasumist		15 292	12 939	5 513	4 895	22 890
mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		(133)	(410)	4	(229)	(502)
Puhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta (tava ja lahustatud, eurodes)	4	0,86	0,74	0,31	0,28	1,30

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	19 581	25 353	47 480
Nõuded ja ettemaksed	6	59 665	44 518	32 657
Ettemakstud tulumaks		3	91	306
Varud	7	154 688	153 433	126 332
		233 937	223 395	206 775
Põhivara				
Ühisettevõtte osad		7 288	2 702	2 354
Muud pikaajalised laenud ja nõuded	8	23 832	16 238	17 979
Edasilükkunud tulumaksuvara		1 120	-	653
Kinnisvarainvesteeringud	9	13 847	13 955	13 922
Materiaalne põhivara	10	15 624	13 152	14 521
Immateriaalne põhivara	11	684	664	711
		62 395	46 711	50 140
VARAD KOKKU		296 332	270 106	256 915
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	12	9 355	24 221	13 649
Võlad ja ettemaksed	13	88 394	60 916	55 846
Tulumaksukohustus		997	1 325	1 202
Lühiajalised eraldised	14	6 318	5 775	6 347
		105 064	92 237	77 044
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	12	30 826	26 365	15 409
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 986	1 635	3 001
Muud pikaajalised võlad	15	3 553	2 785	4 026
		36 365	30 785	22 436
KOHUSTUSED KOKKU		141 429	123 022	99 480
OMAKAPITAL				
Mittekontrolliv osalus		4 083	3 807	4 207
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital		7 929	7 929	7 929
Kohustuslik reservkapital		793	793	793
Realiseerimata kursivahed		(799)	(842)	(814)
Jaotamata kasum		142 897	135 397	145 320
		150 820	143 277	153 228
OMAKAPITAL KOKKU		154 903	147 084	157 435
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		296 332	270 106	256 915

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Kohus-tuslik reserv	Realisee-rimata kursivahed	Jaotama kasum			
Saldo 31.12.2019	7 929	793	(710)	122 326	130 338	4 217	134 555
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	13 071	13 071	(425)	12 646
Muu koondkasum	-	-	(132)	-	(132)	15	(117)
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	(132)	13 071	12 939	(410)	12 529
Tehingud omanikega							
Mittekontrolliva osaluse väljaostu optsoon	-	-	-	-	-	133	133
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	-	-	(133)	(133)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	-	-	-	-
Saldo 30.09.2020	7 929	793	(842)	135 397	143 277	3 807	147 084
Saldo 31.12.2020	7 929	793	(814)	145 320	153 228	4 207	157 435
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	-	-	-	15 277	15 277	(132)	15 145
Muu koondkasum	-	-	15	-	15	(1)	14
Perioodi koondkasum (-kahjum) kokku	-	-	15	15 277	15 292	(133)	15 159
Tehingud omanikega							
Soetatud tüdarettevõtte vähemusosa	-	-	-	-	-	1	1
Sissemakse tüdarettevõtte aktsiakapitali	-	-	-	-	-	8	8
Dividendid (lisa 4)	-	-	-	(17 700)	(17 700)	-	(17 700)
Tehingud omanikega kokku	-	-	-	(17 700)	(17 700)	9	(17 691)
Saldo 30.09.2021	7 929	793	(799)	142 897	150 820	4 083	154 903

ASi Merko Ehitus aktsiakapital koosneb 17 700 000 nimiväärtuseta lihtaktsiast.

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

auditeerimata

tuhandetes eurodes

	lisa	2021.a. 9 kuud	2020.a. 9 kuud	2020.a. 12 kuud
Äritegevuse rahavoog				
Ärikasum		16 922	14 305	25 466
Korrigeerimised:				
põhivara kulum ja väärtuse langus		1 898	2 103	2 751
(kasum) kahjum põhivara müügist		(85)	(165)	(250)
(kasum) kahjum valdkonna müügist		(500)	-	-
ehituslepingutega seotud nõuete ja kohustuste muutus		(8 152)	7 588	2 794
intressitulu äritegevusest		(1 578)	(1 085)	(1 499)
eraldiste muutus		(1 903)	(4 963)	(1 072)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(22 505)	(4 098)	7 017
Varude muutus		(28 302)	13 109	40 231
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		32 371	(9 075)	(11 937)
Saadud intressid		994	1 058	1 349
Makstud intressid		(581)	(832)	(1 068)
Muud finantstulud (kulud)		(168)	(95)	(139)
Makstud ettevõtte tulumaks		(2 807)	(868)	(1 132)
Kokku rahavood äritegevusest		(14 396)	16 982	62 511
Investeeringustegevuse rahavoog				
Tütarettevõtete soetus		(1)	-	-
Sidusettevõtte soetus		(4 550)	-	-
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(1)	(7)	(7)
Materiaalse põhivara soetus (v.a. renditav vara)		(1 359)	(2 482)	(4 321)
Materiaalse põhivara müük		100	206	289
Immateriaalse põhivara soetus		(167)	(49)	(143)
Tegevusvaldkonna müük		500	-	-
Saadud intressid		11	-	1
Kokku rahavood investeeringustegevusest		(5 467)	(2 332)	(4 181)
Finantseerimistegevuse rahavoog				
Saadud laenud		12 302	29 205	20 433
Saadud laenude tagasimaksed		(1 965)	(42 275)	(54 911)
Rendikohustuste põhiosa tagasimaksed		(679)	(713)	(922)
Laekunud tütarettevõtte osade emiteerimisest mittekontrollivalt osanikult		8	-	-
Makstud dividendid		(17 686)	(133)	(133)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(8 020)	(13 916)	(35 533)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(27 883)	734	22 797
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	47 480	24 749	24 749
Valuutakursside muutuste mõju		(16)	(130)	(66)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	19 581	25 353	47 480

Raamatupidamise vahearuande lisad lehekülgedel 25-37 on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISAD

LISA 1 KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

ASi Merko Ehitus kontserni konsolideeritud raamatupidamise 2021. aasta 9 kuu vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise raamatupidamisstandardi IAS 34 "Interim Financial Reporting" nõuetega lühendatud vahearuannete kohta (condensed interim financial statements). Raamatupidamise vahearuanndes järgitakse samu arvestuspõhimõtteid ja -meetodeid, mida rakendati 2020. aasta raamatupidamise aastaaruandes. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolevas aruandes on võrdlusandmetena esitatud 2020. aasta auditeeritud andmed ja 2020. aasta 9 kuu vahearuanndes esitatud auditeerimata andmed.

Juhatuse hinnangul kajastab ASi Merko Ehitus 2021. aasta 9 kuu konsolideeritud vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust vastavalt jätkuvuse printsiibile. Ehitustegevuse sesoonsuse ning arendustegevuse tsüklikkuse mõju perioodi tulemustele oli väheoluline.

LISA 2 ÄRISEGMENTID

tuhandetes eurodes

Kõrgeim äriotsustaja, kelleks on emaettevõtte ASi Merko Ehitus juhatus, jälgib kontserni äritegevust ärivaldkondade lõikes.

Kontserni ärivaldkondade aruandlus on koondatud järgmiselt:

- ehitusteenus,
- kinnisvaraarendus.

Ehitusteenuse segment hõlmab kõiki koduturgude ehitusprojekte nii üld-, insener- kui teedehituse valdkonnas. Muud tegevusalad (juhtimisalased teenused, järelevalve teenus jt) on kontserni seisukohalt väheolulised ja kajastatakse ehitusteenuse segmentis. Kinnisvaraarenduse segment baseerub põhiliselt oma kinnisvara arendusel – ehitusel ja müügil; vähesel määral hõlmab ka kinnisvara hooldust ja renti.

Äritulemust hinnatakse segmenti kontsernivälise müügitulu, ärikasumi ja maksustamiseelse kasumi alusel. Segmentide ärikasumi ja maksustamiseelse kasumi moodustavad nende valdkondadega seotud tulud ja kulud. Muud, segmentidega mitteseotud tulud ja kulud on seotud valdusettevõtete tegevusega ja neid jälgitakse kontserni tasandil tervikuna.

Lisainformatsiooni segmentide kohta vt tegevusaruande peatükis „Äritegevus“.

Segmentiaruandes on segmentide maksustamiseelsest kasumist elimineeritud segmentide vahelised tulud ja kulud ning segmentide varadest on elimineeritud segmentide vahelised realiseerumata sisemised kasumid.

2021.a. 9 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmentid kokku
Müügitulu	178 145	79 899	258 044
Segmentidevaheline müügitulu	(2 258)	(29 253)	(31 511)
Müügitulu klientidelt	175 887	50 646	226 533
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 384	39 806	41 190
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	174 503	10 840	185 343
Ärikasum (-kahjum)	6 878	11 531	18 409
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	7 109	11 109	18 218
sh intressitulud äritegevusest	97	1 481	1 578
kulum	(1 571)	(327)	(1 898)
eraldiste moodustamine	(3 559)	(200)	(3 759)
eraldiste tühistamine	101	101	202
kasum (-kahjum) sidus- ja ühisettevõttelt	390	(6)	384
muud finantstulud (-kulud)	(34)	(374)	(408)
sh intressikulud	(25)	(248)	(273)
Vara 30.09.2021	69 912	198 204	268 116
sh sidus- ja ühisettevõtte	4 940	2 348	7 288

2020.a. 9 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	134 688	89 956	224 644
Segmentidevaheline müügitulu	(544)	(14 620)	(15 164)
Müügitulu klientidelt	134 144	75 336	209 480
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 018	69 306	70 324
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	133 126	6 030	139 156
Ärikasum (-kahjum)	3 134	12 817	15 951
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	2 981	12 730	15 711
sh intressitulud äritegevusest	18	1 067	1 085
kulum	(1 766)	(337)	(2 103)
eraldiste moodustamine	(1 396)	(315)	(1 711)
eraldiste tühistamine	3	-	3
kasum ühissetevõttelt	-	204	204
muud finantstulud (-kulud)	(17)	(209)	(226)
sh intressikulud	(17)	(169)	(186)
Vara 30.09.2020	55 573	189 190	244 763
sh ühissetevõte	-	2 702	2 702

2021.a. III kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	70 989	19 616	90 605
Segmentidevaheline müügitulu	(572)	(9 360)	(9 932)
Müügitulu klientidelt	70 417	10 256	80 673
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	465	7 762	8 227
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	69 952	2 494	72 446
Ärikasum (-kahjum)	4 100	2 390	6 490
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	4 399	2 230	6 629
sh intressitulud äritegevusest	44	529	573
kulum	(525)	(111)	(636)
eraldiste moodustamine	(1 788)	(192)	(1 980)
eraldiste tühistamine	-	-	-
kasum ühissetevõttelt	390	(9)	381
muud finantstulud (-kulud)	(19)	(137)	(156)
sh intressikulud	(16)	(97)	(113)
Vara muutus III kvartalis	523	20 193	20 716
sh sidus- ja ühissetevõte	4 940	(9)	4 931

2020.a. III kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	56 975	26 943	83 918
Segmentidevaheline müügitulu	(533)	(3 638)	(4 171)
Müügitulu klientidelt	56 442	23 305	79 747
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	352	21 038	21 390
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	56 090	2 267	58 357
Ärikasum (-kahjum)	2 141	3 928	6 069
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	2 119	3 900	6 019
sh intressitulud äritegevusest	5	371	376

2020.a. III kvartal	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
kulum	(602)	(88)	(690)
eraldiste moodustamine	(788)	(44)	(832)
eraldiste tühistamine	-	-	-
kasum ühisettevõttelt	-	112	112
muud finantstulud (-kulud)	(7)	(103)	(110)
sh intressikulud	(7)	(80)	(87)
Vara muutus III kvartalis	(3 296)	(4 255)	(7 551)
sh ühisettevõte	-	112	112

2020.a. 12 kuud	Ehitusteenus	Kinnisvaraarendus	Segmendid kokku
Müügitulu	188 735	147 891	336 626
Segmentidevaheline müügitulu	(1 888)	(18 820)	(20 708)
Müügitulu klientidelt	186 847	129 071	315 918
sh müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	1 381	119 915	121 296
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	185 466	9 156	194 622
Ärikasum (-kahjum)	4 561	23 710	28 271
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	4 385	23 122	27 507
sh intressitulud äritegevusest	23	1 476	1 499
kulum	(2 245)	(506)	(2 751)
varude allahindlus	(382)	(222)	(604)
eraldiste moodustamine	(1 806)	(1 430)	(3 236)
eraldiste tühistamine	79	-	79
kasum (-kahjum) ühisettevõttelt	-	(144)	(144)
muud finantstulud (-kulud)	(27)	(353)	(380)
sh intressikulud	(29)	(288)	(317)
Vara 31.12.2020	52 239	163 083	215 322
sh ühisettevõte	-	2 354	2 354

Lisaks segmentide varale on kontsernis vara seisuga 30.09.2021 summas 28 216 tuhat eurot (30.09.2020: 25 343 tuhat eurot; 31.12.2020: 41 593 tuhat eurot), mida ei ole võimalik või otstarbekas seostada kindla segmendiga. Kontserni jaotamata varana on kajastatud raha ja raha ekvivalendid, deposiidid, maksude ettemaksed, muud nõuded ja põhivara jaotamata osa.

SEGMENTIDE MAKSUSTAMISEELSE KASUMI SEOSTAMINE KONSERNI KASUMIGA

tuhandetes eurodes

	2021.a. 9 kuud	2020.a. 9 kuud	2021.a. III kvartal	2020.a. III kvartal	2020.a. 12 kuud
Segmentide maksustamiseelne kasum	18 218	15 711	6 629	6 019	27 507
Muu ärikasum (-kahjum)	(1 487)	(1 645)	(491)	(851)	(2 805)
sh eraldiste moodustamine	-	-	-	-	(9)
finantstulud (-kulud)	(160)	(193)	(49)	(72)	(245)
sh intressikulud	(98)	(138)	(33)	(47)	(176)
Kokku kasum enne maksustamist	16 571	13 873	6 089	5 096	24 457

Muud, segmentidega otseselt mitteseotud tulud ja kulud on seotud valdusettevõtete tegevusega.

MÜÜGITULU KLIENTIDE TEGEVUSASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes ja protsentides

	2021.a. 9 kuud		2020.a. 9 kuud		2021.a. III kvartal		2020.a. III kvartal		2020.a. 12 kuud	
Eesti	138 542	61%	109 673	52%	48 039	60%	45 243	57%	177 344	56%
Läti	37 693	17%	40 083	19%	15 606	18%	14 835	19%	49 735	16%
Leedu	43 703	19%	51 576	25%	14 931	19%	16 169	20%	77 173	24%
Norra	6 595	3%	8 148	4%	2 097	3%	3 500	4%	11 666	4%
Kokku	226 533	100%	209 480	100%	80 673	100%	79 747	100%	315 918	100%

LEPINGULISED VARAD JA -KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Ehitustööde tellijatelt saada (lisa 6)	17 477	7 034	7 741
Ehitustööde tellijatel saada (lisa 13)	(8 481)	(11 023)	(6 926)
Lõpetamata ehituslepingute osas saadud ettemaksed (lisad 13, 15)	(14 064)	(3 661)	(8 576)
Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatud eraldis (lisa 14)	(288)	(779)	(312)

PÕHIVARADE (V.A FINANTSVARAD) JAOTUS VARADE ASUKOHA JÄRGI

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Eesti	23 169	16 832	17 896
Läti	13 141	13 095	13 096
Leedu	997	429	383
Norra	136	117	133
Kokku	37 443	30 473	31 508

LISA 3 MÜÜDUD TOODANGU KULU

tuhandetes eurodes

	2021.a. 9 kuud	2020.a. 9 kuud	2021.a. III kvartal	2020.a. III kvartal	2020.a. 12 kuud
Ehitusteenused ja ostetud kinnisvara müügiks	121 003	109 387	43 294	40 022	174 208
Materjal	37 022	35 017	12 541	15 834	42 526
Tööjõukulu	18 486	16 622	6 145	5 921	24 509
Ehitusmehhanismid ja transport	7 571	9 553	3 125	4 336	11 687
Projekteerimine	3 165	3 858	1 037	1 398	5 103
Kinnisvara halduskulud	268	239	100	88	323
Kulum	1 266	1 403	419	458	1 815
Varude allahindlus	-	-	-	-	604
Eraldised	3 759	1 708	1 980	832	3 100
Muud kulud	7 524	6 481	2 801	2 129	8 294
Müüdnud toodangu kulu kokku	200 064	184 268	71 442	71 018	272 169

LISA 4 PUHASKASUM JA DIVIDENDID AKTSIA KOHTA

Tavapuhaskasum emaettevõtte omanike aktsia kohta on saadud aktsionäridele kuuluva puhaskasumi ja kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu suhtena.

	2021.a. 9 kuud	2020.a. 9 kuud	2021.a. III kvartal	2020.a. III kvartal	2020.a. 12 kuud
Aktsionäridele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	15 277	13 071	5 514	4 896	22 994
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	17 700	17 700	17 700	17 700	17 700
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,86	0,74	0,31	0,28	1,30

Kontsernis ei olnud potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, mistõttu lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdub tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

Väljamaksmisele kuuluvad dividendid kajastatakse siis, kui kasumi jaotamise ettepanek on aktsionäride poolt kinnitatud. Kasumi jaotamise otsuse kohaselt maksti emaettevõttest AS Merko Ehitus 2021. aastal dividende 17 700 tuhat eurot, s.o ühe aktsia kohta 1,00 eurot (2020. aastal dividende ei makstud). Dividendide väljamaksmisega seotud tulumaksukulu summas 1334 tuhat eurot, millest 1368 tuhat eurot kajastati 2020. aastal kontsernis edasilükkunud tulumaksukuluna, tasuti kolmandas kvartalis. Füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt pidas kontsern 14/86 tulumaksuääruga maksustatud osalt täiendavalt kinni 7% tulumaksu 14 tuhat eurot.

Vastavalt IAS 12-le kajastatakse AS Merko Ehitus kontserni konsolideeritud finantsaruannetes edasilükkunud tulumaksukulu- ja kohustust tütarettevõtete lõppenud aasta puhaskasumi osalt, mida ettenähtavas tulevikus planeeritakse dividendideks maksta.

Seisuga 30.09.2021 sisaldab bilansis edasilükkunud tulumaksukohustus dividendide edasilükkunud tulumaksu summas 307 tuhat eurot (30.09.2020: 0 eurot; 31.12.2020: 1368 tuhat eurot).

Varasemalt maksustatud dividendid ja välismaalt saadud tulud, millelt tulumaks on kinnipeetud, puuduvad emaettevõttes AS Merko Ehitus 30.09.2021 seisuga (30.09.2020: 3507 tuhat eurot; 31.12.2020: 3507 tuhat eurot).

Seisuga 30.09.2021 oleks võimalik jaotamata kasumist omanikele dividendidena välja maksta 113 678 tuhat eurot (30.09.2020: 108 586 tuhat eurot; 31.12.2020: 116 547 tuhat eurot). Arvestades saadud dividendide ja välismaalt saadud tulult kinnipeetud tulumaksu kokku summas 0 eurot (30.09.2020: 877 tuhat eurot; 31.12.2020: 877 tuhat eurot), kaasneks dividendide väljamaksmisega täiendav dividendide tulumaks summas 28 420 tuhat eurot (30.09.2020: 25 969 tuhat eurot; 31.12.2020: 27 959 tuhat eurot). Dividendide täiendava tulumaksu osas on arvestatud sellega, et kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksuäär 14% (14/86 netodividendidest), mida rakendatakse kolme eelmise aasta keskmisele Eestis maksustatud dividendisummale. Seda ületavale dividendide osale rakendatakse tulumaksu 20% tavamäära, mis on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Arvelduskontod	19 581	25 353	47 480
Raha ja raha ekvivalendid kokku	19 581	25 353	47 480

LISA 6 NÕUDED JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu			
ostjatelt laekumata arved	38 061	36 965	25 391
ebatõenäoliselt laekuvad arved	(3 461)	(1 979)	(3 525)
	34 600	34 986	21 866
Maksude ettemaksed v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	862	683	585
muud maksud	12	26	35
	874	709	620
Ehitustööde tellijatelt saada	17 477	7 034	7 741
Muud lühiajalised nõuded			
lühiajalised laenud	-	51	371
intressinõuded	51	23	1
muud lühiajalised nõuded	189	121	118
	240	195	490
Ettemaksed teenuste eest			
ettemaksed ehitusteenuste eest	5 830	1 258	1 570
ettemakstud kindlustusmaksed	196	143	137
muud ettemakstud kulud	448	193	233
	6 474	1 594	1 940
Nõuded ja ettemaksed kokku	59 665	44 518	32 657
sh muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	1 716	283	369

LISA 7 VARUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Tooraine ja materjal	330	350	351
Lõpetamata toodang	83 018	49 366	38 626
Valmistoodang	8 225	32 610	25 210
Müügiks ostetud kaubad			
ostetud kinnistud müügiks/arendustegevuseks	58 945	69 439	60 667
ostetud muud kaubad müügiks	114	133	87
	59 059	69 572	60 754
Ettemaksed varude eest			
ettemaksed kinnisvara eest	3 900	-	-
ettemaksed muude varude eest	156	1 535	1 391
Varud kokku	154 688	153 433	126 332

LISA 8 PIKAAJALISED LAENUD JA NÕUDED

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Pikaajalised laenud	1 115	1 115	1 115
Pikaajalised pangadeposiidid	2	2	2
Pikaajalised nõuded ehitusteenuste ostjate vastu	22 715	15 121	16 862
Muud pikaajalised laenud ja nõuded kokku	23 832	16 238	17 979
sh pikaajalised laenuõuded seotud osapooltele (lisa 16)	1 115	1 115	1 115

LISA 9 KINNISVARAINVESTEERINGUD

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Maa	12 408	12 407	12 407
Hoonestusõigus jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	29	29	29
akumuleeritud kulum	(14)	(13)	(13)
	15	16	16
Ehitised jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 631	2 631	2 631
akumuleeritud kulum	(1 207)	(1 099)	(1 132)
	1 424	1 532	1 499
Kinnisvarainvesteeringud kokku	13 847	13 955	13 922

LISA 10 MATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Maa	712	712	712
Ehitised jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	7 951	6 386	6 040
akumuleeritud kulum	(2 952)	(2 845)	(2 689)
	4 999	3 541	3 351
Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses*			
soetusmaksumus	14 918	14 344	14 377
akumuleeritud kulum	(9 256)	(8 560)	(8 760)
	5 662	5 784	5 617
Muu inventar jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	4 228	4 011	4 027
akumuleeritud kulum	(3 231)	(3 167)	(3 145)
	997	844	882
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed materiaalse põhivara eest	3 254	2 271	3 959
Materiaalne põhivara kokku	15 624	13 152	14 521

* Seisuga 30.09.2021 sisaldab ehitised jääkmaksumuses saldo renditud vara saldod summas 585 tuhat eurot (30.09.2020: 333 tuhat eurot; 31.12.2020: 186 tuhat eurot). Masinaid ja seadmed jääkmaksumuses saldo sisaldab renditud vara saldod 2828 tuhat eurot (30.09.2020: 2505 tuhat eurot; 31.12.2020: 2487 tuhat eurot).

LISA 11 IMMATERIAALNE PÕHIVARA

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Firmaväärtus			
soetusmaksumus	72	65	69
	72	65	69
Tarkvara jääkmaksumuses			
soetusmaksumus	2 032	2 000	2 122
akumuleeritud kulum	(1 568)	(1 446)	(1 495)
	464	554	627
Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	148	45	15
Immateriaalne põhivara kokku	684	664	711

LISA 12 LAENUKOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Rendikohustused*			
Rendikohustuste jääk	3 488	2 822	2 703
sh lühiajaline osa	888	857	790
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	2 600	1 965	1 913
Pangalaenud			
Laenu jääk	30 613	41 764	20 299
sh lühiajaline osa	8 443	17 364	6 859
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	22 170	24 400	13 440
Laenud ühise kontrolli all olevatelt ettevõtetelt			
Laenu jääk (lisa 16)	6 000	6 000	6 000
sh lühiajaline osa	-	6 000	6 000
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	6 000	-	-
Laenud seotud osapooltelt			
Laenu jääk (lisa 16)	80	-	56
sh lühiajaline osa	24	-	-
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	56	-	56
Laenud kokku			
Laenude jääk	36 693	47 764	26 355
sh lühiajaline osa	8 467	23 364	12 859
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	28 226	24 400	13 496
Laenukohustused kokku	40 181	50 586	29 058
sh lühiajaline osa	9 355	24 221	13 649
pikaajaline osa maksetähtajaga 2...5. aastal	30 826	26 365	15 409

* Seisuga 30.09.2021 sisaldavad rendikohustused saldot seotud osapooltele summas 44 tuhat eurot (30.09.2020: 95 tuhat eurot; 31.12.2020: 82 tuhat eurot) (lisa 16).

LISA 13 VÕLAD JA ETTEMAKSED

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Võlad tarnijatele	35 704	25 151	20 948
Võlad töövõtjatele	9 641	7 940	11 788
Maksuvõlad, v.a ettevõtte tulumaks			
käibemaks	1 567	2 556	3 199
füüsilise isiku tulumaks	415	408	470
sotsiaalmaks	1 113	1 090	1 180
töötuskindlustusmaks	45	37	50
kohustusliku kogumispensioni makse	26	28	36
muud maksud	127	277	98
	3 293	4 396	5 033
Ehitustööde tellijatel saada	8 481	11 023	6 926
Muud võlad			
intressivõlad	11	19	1
dividendivõlad	-	128	-
muud võlad	480	432	592
	491	579	593
Saadud ettemaksed*	30 784	11 827	10 558
Võlad ja ettemaksed kokku	88 394	60 916	55 846
sh võlad ja ettemaksed seotud osapooltele (lisa 16)	2 569	152	3

* Seisuga 30.09.2021 jaguneb saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseteks (tellijate ettemaksed) summas 12 777 tuhat eurot (30.09.2020: 3661 tuhat eurot; 31.12.2020: 6997 tuhat eurot) ning elamuarenduse raames saadud ettemakseteks (korterite ostjad) summas 18 007 tuhat eurot (30.09.2020: 8166 tuhat eurot; 31.12.2020: 3561 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 14 LÜHIAJALISED ERALDISED

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Ehituse garantiikohustuse eraldis	3 323	3 620	3 448
Eraldis müüdüd ja töös olevate projektide kulude katteks	2 707	1 174	2 319
Eraldis kahjumlike ehituslepingute katteks	288	779	312
Eraldis kohtukulude ja kahjunõuete katteks	-	202	202
Muud eraldised	-	-	66
Lühiajalised eraldised kokku	6 318	5 775	6 347

LISA 15 MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Võlad tarnijatele	1 927	2 140	2 120
Saadud ettemaksed*	1 287	-	1 579
Intressivõlad	2	-	-
Muud pikaajalised võlad	337	645	327
Muud pikaajalised võlad kokku	3 553	2 785	4 026
sh muud pikaajalised võlad seotud osapooltele (lisa 16)	339	645	327

* Seisuga 30.09.2021 sisaldab saadud ettemaksete saldo ehituslepingute raames saadud ettemakseid (tellijate ettemaksed) summas 1287 tuhat eurot (30.09.2020: 0 eurot; 31.12.2020: 1579 tuhat eurot) (lisa 2).

LISA 16 TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte AS Riverito;
- AS Riverita aktsionärid, kes AS Riverito kaudu omavad ASis Merko Ehitus olulist mõju;
- teised olulist mõju omavad aktsionärid;
- AS Riverito teised tütarettevõtted ehk nn sösarettevõtted, antud lisas „ühise kontrolli all olevad ettevõtted“;
- ühissettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

ASi Merko Ehitus emaettevõtte on AS Riverito. Seisuga 30.09.2021, 30.09.2020 ja 31.12.2020 kuulus ASile Riverito 71,99% ASi Merko Ehitus aktsiatest. Kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Annus.

ASI MERKO EHITUS TÜTAR-, SIDUS- JA ÜHISSETEVÕTTED

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020		
Tütarettevõtted					
AS Merko Ehitus Eesti	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
Tallinna Teede AS	-	100	100	Eesti, Tallinn	teedeehitus
AS Merko Infra	100	100	100	Eesti, Tallinn	ehitus
OÜ Tähelinna Kinnisvara	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Vahi Lastehoid	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
OÜ Merko Kaevandused	100	100	100	Eesti, Tallinn	kaevandamine
Tallinna Teede AS	100	-	-	Eesti, Tallinn	teedeehitus
UAB Merko Statyba	100	100	100	Leedu,	ehitus
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	-	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Timana	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP 2	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB VPSP Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Property	100	100	100	Eesti, Tallinn	kinnisvara
UAB Balsiu Mokyklos SPV	100	100	100	Leedu,	kinnisvara
UAB Merko Bustas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB MN Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Jurininku Aikštele	-	100	-	Leedu, Vilnius	kinnisvara (ühendatud UAB ga Merko Bustas, äri-registris kustutamisel)
UAB MB Projektas	100	100	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
UAB Statinių Priežiūra ir Administravimas	100	-	100	Leedu, Vilnius	kinnisvara
OÜ Merko Investments	100	100	100	Eesti, Tallinn	valdus
SIA Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA SK Viesturdarzs	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Merks Mājas	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Industrialais Parks	100	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	100	-	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Zakusala Estates	75	-	-	Läti, Riia	kinnisvara
SIA Ropažu Priedes	-	100	100	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merko-Merks	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
SIA Zakusala Estates	-	75	75	Läti, Riia	kinnisvara
PS Merks-Ostas Celtnieks	65	65	65	Läti, Riia	ehitus
PS Merks Merko Infra	100	100	100	Läti, Riia	ehitus
Merko Finland Oy	100	100	100	Soomes, Helsinki	ehitus
Merko Investments AS	100	100	100	Norra, Sofiemy	valdus
Peritus Entreprenør AS	56	56	56	Norra, Sofiemy	ehitus
Løkenskogen Bolig AS	56	-	-	Norra, Sofiemy	kinnisvara
Sidusettevõtte					
Connecto Eesti AS	35	-	-	Eesti, Tallinn	ehitus

	Osalus ja hääleõigus %			Asukoht	Tegevusala
	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020		
Ühisettevõtte					
Kodusadam OÜ	50	50	50	Eesti, Tallinn	kinnisvara

Aruandeperioodil toimunud muudatused kontserni juriidilises struktuuris on esitatud tegevusaruande peatükis „Ühingu juhtimine“.

2. juunil 2021 sõlmis ASi Merko Ehitus kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Merko Ehitus Eesti lepingu Aardekapp OÜga 35% osaluse (192 500 aktsia) omandamiseks elektri-, gaasi- ja telekommunikatsioonivõrke projekteerivas, ehitavas ja hooldavas ettevõttes Connecto Eesti AS. Aktsiate üleminek toimus 1. juulil 2021. Osaluse omandamisel müüdi AS Merko Ehitus Eesti 100% tütarettevõtja AS Merko Infra elektriehituse ärivaldkond Connecto Eesti ASile. Augustikuus jõudsid lõpuni tehingud, mille käigus ühinesid AS Connecto Eestiga AS Merko Infra ja OÜ Elrek-Mont. Teenuseid pakutakse edaspidi ühiselt Connecto kaubamärgi alt.

SIDUSETTEVÕTTE SOETAMINE

Omandatava ettevõtte nimi	Connecto Eesti AS
Osalus %	35
Omandamise kuupäev	01.07.2021
tuhandetes eurodes	
	Õiglane väärtus
Raha	1 373
Nõuded	3 528
Põhivara	987
Laenukohustused	(482)
Muud kohustused	(3 062)
Netovara õiglane väärtus	2 344
Osaluse soetusmaksumus	4 550
Firmaväärtus	2 206
Osaluse eest tasutud rahas	(4 550)
Merko Infra elektritööde valdkonna müügist laekus rahas	500
Kokku rahaline mõju investeerimistegevuses	(4 050)

Investeering sidusettevõttesse sisaldab soetamisel identifitseeritud firmaväärtust summas 2206 tuhat eurot, mis suures osas on seotud ettevõtte võimega ühiselt võita Connecto kaubamärgi alt hangetes korduvaid pikaajalisi lepinguid ning valmisolekuga osaleda suurprojektides nii Eestis kui välisriikides.

Investeeringut sidusettevõttesse kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning alates juuli kuust kapitaliosaluse meetodil.

KAUBAD JA TEENUSED

tuhandetes eurodes

	2021.a. 9 kuud	2020.a. 9 kuud	2020.a. 12 kuud
Osutatud teenused ja müüdnud kaubad			
Emaettevõtte	10	10	13
Sidus- ja ühisettevõtte	2 886	1 275	1 494
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	12 187	342	844
Juhtkonna liikmed	164	549	838
Osutatud teenused ja müüdnud kaubad kokku	15 247	2 176	3 189
Intressitulud			
Ühisettevõtte	51	57	74

	2021.a. 9 kuud	2020.a. 9 kuud	2020.a. 12 kuud
Ostetud teenused ja kaubad			
Emaettevõte	68	68	90
Sidusettevõte	82	-	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	46	43	68
Juhtkonna liikmed	1	2	3
Ostetud teenused ja kaubad kokku	197	113	161
Intressikulud			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	97	106	142
Muud seotud osapooled	11	-	-
Intressikulud kokku	108	106	142

SALDOD SEOTUD OSAPOOLETGA

tuhandetes eurodes

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Antud laenud (lisa 6,8)			
Ühisettevõte	1 115	1 115	1 115
Nõuded ja ettemaksed (lisa 6)			
Emaettevõte	4	4	4
Sidus- ja ühisettevõte	978	22	25
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	734	-	340
Juhtkonna liikmed	-	257	-
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 716	283	369
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	2 831	1 398	1 484
Kohustused seotud osapoolte ees			
Rendikohustused (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	44	95	82
Lühiajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	-	6 000	6 000
Muud seotud osapooled	24	-	-
Lühiajalised saadud laenud kokku	24	6 000	6 000
Võlad ja ettemaksed (lisa 13)			
Emaettevõte	9	9	-
Sidus- ja ühisettevõte	28	-	-
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	2 476	15	3
Juhtkonna liikmed	56	-	-
Muud seotud osapooled	-	128	-
Võlad ja ettemaksed kokku	2 569	152	3
Pikaajalised saadud laenud (lisa 12)			
Ühise kontrolli all olevad ettevõtted	6 000	-	-
Muud seotud osapooled	56	-	56
Pikaajalised saadud laenud kokku	6 056	-	56
Muud pikaajalised võlad (lisa 15)			
Muud seotud osapooled	339	645	327
Kohustused seotud osapoolte ees kokku	9 032	6 892	6 468

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TASUD

ASi Merko Ehitus kontserni nõukogu ja juhatuse liikmete ning olulisemate tütarettevõtete juhatuse liikmete 2021. aasta 9 kuu teenistuslepingute alusel arvestatud tasud olid 1831 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuud: 1518 tuhat eurot; 2020. aasta 12 kuud: 3857 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETE TÖÖSUHTE LÕPETAMISE HÜVITISED

Nõukogu liikmetega on sõlmitud käsunduslepingud, mille kohaselt neile lepingu lõpetamisel hüvitist ei maksta. 2021. aasta 9 kuuga maksti kontserni olulisemates tütarettevõtetes juhatuse liikmetele hüvitisi 105 tuhat eurot (2020. aasta 9 kuud: 131 tuhat eurot; 2020. aasta 12 kuud: 157 tuhat eurot).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

Nõukogu liikmete teenuskäigu ja fotodega on võimalik tutvuda ASi Merko Ehitus kodulehel: group.merko.ee/juhatus-ja-noukogu/.

ASi Merko Ehitus nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2021:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Toomas Annus (AS Riverito) *	Nõukogu esimees	12 742 686	71,99%
Indrek Neivelt (OÜ Trust IN)	Nõukogu liige	31 635	0,18%
Teet Roopalu	Nõukogu liige	-	-
		12 774 321	72,17%

* Toomas Annus kontrollib valdusfirma kaudu enamikku AS Riverito aktsiatega määratud häältest. Sellega loetakse Toomas Annuse kontrolli all olevateks AS Riverito osalus ja sellega määratud hääled ASis Merko Ehitus (12 742 686 aktsiat).

Valdusettevõtte AS Merko Ehitus juhatus tegutseb 2-liikmelisena: Andres Trink ja Tõnu Toomik.

ASi Merko Ehitus juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2021:

		AKTSIATE ARV	OSAKAAL
Andres Trink	Juhatusesimees	1 100	0,01%
Tõnu Toomik	Juhatusesimees	-	-
		1 100	0,01%

LISA 17 TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

tuhandetes eurodes

Kontsern on ostnud finantsinstitutsioonidelt järgmised garantiid ning andnud käendusi, tagamaks kontserni kohustusi kolmandate osapoolte ees. Antud summad kujutavad kolmandate isikute maksimaalset nõudeõiguse ulatust kontserni vastu juhul, kui kontsern ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Juhtkonna hinnangul on nende garantiidega seoses täiendavate kulutuste tekkimine ebatõenäoline.

	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
Ehitusaegne garantii tellijale	27 292	24 725	24 901
Pakkumusgarantii	55	1 563	669
Garantiiaja garantii	19 945	22 435	22 253
Ettemakse garantii	11 819	9 752	11 589
Maksegarantii	817	-	516
Käendused	1 466	1 945	1 834
Tingimuslikud kohustused kokku	61 394	60 420	61 762

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.

Pakkumusgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumuse tingimustele.

Garantiiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantii ajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

Ettemakse garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemakse tagastamise juhul, kui tarnija ei tarni kaupa või osuta lubatud teenust.

Maksegarantii – garant tagab tellija/arendaja laenu tagasimakseid ja/või kauba/teenuse eest tasumise kauba tarnimisel/teenuse osutamisel.

Käendus – kontsern tagab kolmandale osapooltele kontserni ettevõtte poolt võetud kohustuse (näiteks teenuse osutamine kindla aja jooksul kokkulepitud mahus) kohast täitmist.

SUHTARVUDE DEFINITSIOONID

Brutokasumimarginaal (%)	=	$\frac{\text{Brutokasum}}{\text{Müügitulu}}$
Ärikasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Kasum enne maksustamist}}{\text{Müügitulu}}$
Puhaskasumi marginaal (%)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Müügitulu}}$
Omakapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Varade tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Varad kokku (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Investeeritud kapitali tootlus (%)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (kasum enne maksustamist + intressikulu - valuutakursi muutus + muud finantskulud)}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali (aktsionäridele kuuluv omakapital (keskmine) + intressikandvad kohustused (keskmine))}}$
Omakapitali määär (%)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital}}{\text{Varad kokku}}$
Laenukohustuste määär (%)	=	$\frac{\text{Intressi kandvad kohustused}}{\text{Varad kokku}}$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Maksevõime kordaja	=	$\frac{\text{Käibevarad} - \text{varud}}{\text{Lühiajalised kohustused}}$
Debitoorse võlgnevuse käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali nõuded ostjate vastu (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müügitulu}}$
Tarnijate käibevälde (päeva)	=	$\frac{\text{Jooksva viimase 4 kvartali võlad tarnijatele (keskmine)} \times 365}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali müüdüd toodangu kulu}}$
EBITDA (mln EUR)	=	Ärikasum + kulum
EBITDA marginaal (%)	=	$\frac{\text{Ärikasum} + \text{kulum}}{\text{Müügitulu}}$
Üldkulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Turustuskulud} + \text{Üldhalduskulud}}{\text{Müügitulu}}$
Tööjõukulud müügitulust (%)	=	$\frac{\text{Tööjõukulud}}{\text{Müügitulu}}$
Müügitulu töötaja kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Müügitulu}}{\text{Töötajate arv (keskmine)}}$
Puhaskasum aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Omakapital aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Aksionäridele kuuluv omakapital (viimase 4 kvartali keskmine)}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividend aktsia kohta (EUR)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid}}{\text{Aktsiate arv}}$
Dividendimäär (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid} \times 100}{\text{Puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)}}$
Dividenditootlus (%)	=	$\frac{\text{Väljamakstavad dividendid aktsia kohta}}{\text{Aktsia hind 31.12}}$
P/E	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.09}}{\text{Jooksva viimase 4 kvartali kasum aktsia kohta}}$
P/B	=	$\frac{\text{Aktsia hind 30.09}}{\text{Omakapital aktsia kohta (viimase 4 kvartali keskmine)}}$
Turuväärtus	=	Aktsia hind 30.09 x Aktsiate arv